پیشنهاد معیارهای برنامه‌ریزی محله مبنا در برنامه‌های توسعه شهری (مطالعه موردی: طرح الگوی توسعه‌ی منطقه‌ی سه تهران)

رسول حق‌بیان رودبارکی[1]/ محمدصالح شکوهی بیدهندی*[2]

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۸/۱۳ تاریخ پذیرش نهایی : ۱۴۰۲/۱۲/۲ تاریخ انتشار مقاله: ۱۴۰۳/۱/۱

آباد

دوره ۲۸، شماره ۸۹، بهار۱۴۰۳
۷۰-۵۳

چکیده

برنامه‌ریزی محله مبنا از رویکردهای نوین در ادبیات برنامه‌ریزی شهری به حساب می‌آید که بر نقش اجتماع در فرآیند و محتوای برنامه‌ریزی تأکید دارد. با این حال، مفهوم محله که اساس این رویکرد است، قدمت و ریشه‌ای طولانی در اجتماعات محلی کهن و به‌ویژه در ایران دارد. برنامه‌ریزی محله مبنا تأکید ویژه‌ای بر تمرکززدایی، سرمایه اجتماعی، رویکرد دارایی مینا و درگیر نمودن مردم در امر برنامه‌ریزی دارد که باید در برنامه‌های توسعه شهری به‌ویژه با مقیاس‌های کوچک موردتوجه جدی قرار گیرد؛ زیرا تحقق‌پذیری و پایداری برنامه‌های شهری جز با استفاده از توانایی‌ها و ظرفیت‌های اجتماعات محلی میسر نخواهد بود.

پژوهش حاضر با بررسی مبانی نظری موجود، مؤلفه‌ها و معیارهای برنامه‌ریزی محله مبنا را استخراج کرده، سپس مؤلفه‌ها و معیارهای مربوطه را در یک برنامه توسعه شهری با قابلیت تأثیرگذاری و نقش‌آفرینی بر توسعه یا افول اجتماعات محلی بررسی نموده است. طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران، بدین منظور برای ارزیابی انتخاب گردیده است. مؤلفه‌ها و معیارهای مربوطه در بخش‌های مختلف طرح تفصیلی تهران در قالب دو بخش واژگان و مفاهیم، میزان به‌کارگیری و مطابقت آن‌ها موردبررسی قرار گرفت. نتایج نشان می‌دهد اکثریت واژگان کلیدی مؤلفه‌ها و معیارهای برنامه‌ریز محله مبنا در ادبیات طرح تفصیلی به کار برده نشده‌اند و از نظر مفاهیم موجود در مؤلفه‌ها و معیارها نیز ارتباط و انطباق ضعیف رو به متوسطی بین برنامه‌ریزی محله مبنا و طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران برقرار بوده است. روش به کار گرفته در تبیین ارتباط میان این مفاهیم در طرح تفصیلی منطقه ۳، روش تحلیل مضمون است که روشی نسبتاً جدید در تحقیق‌های کیفی به حساب می‌آید و تکنیک به کار برده، تکنیک تحلیل شبکه مضامین می‌باشد. همچنین لازم به ذکر است که تعدادی از مؤلفه‌های برنامه‌ریزی محله مبنا، شامل برنامه‌ریزی همکارانه، تمرکززدایی و سرمایه اجتماعی در وضعیت بسیار ضعیفی در محتوای کل طرح قرار دارند. امید است این پژوهش سبب تقویت نگاه اجتماع مدار و اجرایی به برنامه‌های توسعه شهری گردد.

واژگان کلیدی: محله- برنامه‌ریزی محله مبنا- برنامه‌های توسعه شهری- طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران- تحلیل شبکه مضامین.

۱- پژوهشگر دکترای شهرسازی اسلامی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز.
۲- استادیار گروه شهرسازی، دانشکده مهندسی معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران.

* نویسنده مسؤول: shokouhi@iust.ac.ir

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

۱- مقدمه

برنامه‌های توسعه شهری که در شهرهای مختلف کشور تدوین می‌شوند در پاسخگویی به بسیاری از مسائل و مشکلات شهری ناکام بوده‌اند (مشهودی، ۱۳۸۰). در بسیاری از مواقع، بخش اجرایی این برنامه‌ها، بیشتر محدود به شبکه‌های ارتباطی، کاربری‌های بزرگ‌مقیاس یا تأسیسات و تجهیزات و نظایر آن‌ها می‌گردد که نمی‌تواند در زندگی مردم نقش اساسی و کارآمد را ایفا نمایند و قادر به حل معضلات موجود در بافت‌های مسکونی نیستند (Habibi *et al*., 2012)؛ زیرا نگاه برنامه‌ریزی و مدیریت از بالا به پایین، دستوری، انعطاف‌ناپذیر و فاقد مشارکت، برای ارتقاء کیفیت زندگی مردم با مشکل موجه می‌شود (عبدی‌دانش‌پور، ۱۳۸۷).

ضمن اینکه ساختار و عملکرد محله‌های شهری از اوایل قرن بیستم با تحول در مناسبات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی، رواج مدرنیسم و گسترش شتابان شهرنشینی، خصوصاً در چند دهه گذشته، به شدت تغییر یافته است. نظام سنتی محله از هم پاشید بدون آنکه نظام جدید به‌صورت کامل جایگزین آن شود (رهنمایی و دیگران،۱۳۸۶). در گذشته، محله‌ها ضمن برخورداری از خودکفایی نسبی در تأمین نیازهای ضروری و روزمره، کلیه امور محله، با کمک و مشارکت همه‌ی ساکنان به‌ویژه افراد ریش‌سفید و معتمد محله رتق‌وفتق می‌شد. نتیجه این مشارکت عمومی در مدیریت محله، تعامل و انسجام بین اهالی محله و شکل‌گیری سرمایه اجتماعی بود؛ در حالی که به نظر می‌رسد امروزه محلههای شهری نقش کمتری در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری دارند[۱].

برنامه‌ریزی محله مبنا که رویکرد نسبتاً جدیدی به حساب می‌آید، با بهره‌گیری از آموزه‌های محله‌های گذشته و دست‌آوردهای حاصل از تحقیقات جهانی، به دنبال آن است که نقش و تأثیرگذاری مردم محلات در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری را مجدداً افزایش دهد و با ظرفیت‌سازی، توانمندسازی و بهره‌گیری از دارایی‌های محلی، کیفیت زندگی را در محلات شهری افزایش دهد. این مقصود می‌تواند کمک قابل‌توجهی به توسعه و پایداری شهرها نماید. هدف مقاله حاضر این است که با تبیین و تعریف رویکرد برنامه‌ریزی محله مبنا و بیان خصوصیات و ویژگی‌های آن، این رویکرد را در یک برنامه‌ی توسعه شهری بررسی نماید. بدین منظور، طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران به‌عنوان مورد مطالعاتی انتخاب شده است. دلایل انتخاب این طرح عبارتند از موقعیت، مقیاس و کاربری‌های غالب منطقه ۳ که بیشتر به‌عنوان یک محیط مسکونی شناخته می‌شود (و مثلاً شبیه منطقه ۲۱، منطقه‌ای صنعتی نیست)، وجود محلات قدیمی و توسعه‌های نسبتاً جدیدتر در کنار هم و در یک منطقه، اهتمام مهندسان مشاور شاران به طرح‌های مختلفی با موضوع محله و از جمله طرح اصلاح تقسیمات شهری تهران و بالاخره در دسترس بودن اطلاعات مربوط به طرح برای نگارندگان. درنهایت، این مطالعه پیشنهادهایی در زمینه سوق دادن برنامه‌های توسعه شهری به سمت برنامه‌ریزی محله مبنا را ارائه خواهد کرد.

۲- روش پژوهش

پژوهش حاضر به بررسی برنامه‌ریزی محله مبنا و جایگاه این رویکرد در برنامه‌های توسعه شهری با مطالعه مورد طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران پرداخته است. در این پژوهش، ابتدا به بررسی تعاریف واژگان، نحوه شکل‌گیری، چیستی، اصول و مبانی برنامه‌ریزی محله مبنا پرداخته می‌شود. روش تحقیق در این مرحله، مطالعه‌ی اسنادی مبتنی بر کتاب‌ها، مقالات علمی و طرح‌های پژوهشی مرتبط است. در این چارچوب، بر اساس ادبیات موجود پیرامون برنامه‌ریزی محله مبنا، مؤلفه‌های اساسی و معیارهای مربوط به آن استخراج می‌گردد.

در ادامه، پس از معرفی کلیت و تشریح طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران، بر مبنای تکنیک تحلیل شبکه‌ی مضامین، میزان انطباق این برنامه با رویکرد برنامه‌ریزی محله مبنا ارزیابی خواهد شد. تکنیک تحلیل شبکه مضامین، یکی از تکنیک‌های تحلیل مضمون است که در سال ۲۰۰۱ توسط آترایدـ استیرلینگ توسعه‌یافته است. آنچه شبکه‌ی مضامین عرضه می‌کند، نقشه‌ای شبیه تارنما به‌مثابه‌ی اصل سازمان‌دهنده و روش نمایش است. این روش به‌صورت گرافیکی ارتباط میان مضامین را نشان می‌دهد (عابدی جعفری و دیگران، ۱۳۹۰: ۱۷۰). در این مطالعه نیز، ابتدا تعداد دفعات به‌کارگیری واژگان و عبارت‌های کلیدی مؤلفه‌ها و معیارهای برنامه‌ریزی محله مبنا را بررسی نموده سپس به بررسی مفاهیم مربوط به مؤلفه‌ها و معیارهای

۱- البته در دهه‌های اخیر اقداماتی به منظور افزایش نقش مردم محله و مشارکت آن‌ها در برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در برخی از شهرها اندیشیده شده است که از آن جمله می‌توان به تشکیل شورایاری‌ها در محلات اشاره کرد.

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

برنامه‌ریزی محله مبنا در طرح تفصیلی منطقه ۳ پرداخته می‌شود. در این مرحله برای تسهیل بررسی و تقویت معنا و صحت آن، طرح تفصیلی موردمطالعه در قالب هفت بخش چشم‌انداز، اهداف و راهبردها، زیست‌محیطی و فضایی، اجتماعی و اقتصادی، برنامه‌های موضعی و موضوعی و بافت فرسوده خلاصه و تلفیق خواهد شد. سپس، ضمن بررسی مؤلفه‌ها و معیارهای برنامه‌ریزی محله مبنا در بخش‌های مختلف، توضیحاتی درباره مزایا و معایب قابل‌ملاحظه طرح، از نگاه برنامه‌ریزی محله مبنا ارائه می‌گردد. در انتها نیز به جمع‌بندی نقاط قوت و ضعف کلی طرح تفصیلی و ترسیم شبکه‌ی مضامین مورداستفاده در این سند در حوزه‌ی برنامه‌ریزی محله مبنا اقدام خواهد شد و پیشنهادهایی برای تقویت و رفع نقاط ضعف و معایب طرح تفصیلی به‌صورت اجمالی مطرح می‌شود.

۳- ادبیات تحقیق و چارچوب نظری

۳-۱- محله‌گرایی

موضوع محله و محله‌گرایی به‌عنوان یک مفهوم سنتی، در دهه‌های اخیر محل رجوع بسیاری از اندیشمندان شهرسازی قرار گرفته است. برای مثال، مفهوم طراحی محلات سنتی (TND) در اواخر دهه‌ی ۱۹۸۰ مطرح شد (Synopsis, 2016). در این قالب، بهره‌مند شدن از مزایای اجتماعی و اقتصادی محله‌های سنتی هدف قرار داده می‌شود و حتی در محلات حومه‌ای و جدید نیز، ارتباط این محلات با محلات قدیمی‌تر اهمیت می‌یابد (Bothwell et al., 1998). نظریه‌پردازان به محلات به‌عنوان واحدهای محیطی، سیاسی، اجتماعی و اقتصادی نگاه کرده‌اند و برای شکل‌دهی مجدد به محلات با حفظ ارزش‌های سنتی پیشنهادهایی اجرایی را مطرح کرده‌اند (Hagerman, 2007: 285). امروزه بسیاری از مفاهیم دیگر شهرسازی، نظیر پایداری (Hemphill et al,. 2004)، پیاده‌مداری (Cerin et al., 2007)، سرزندگی (Hagerman, 2007)، گردشگری (Okazaki, 2008) و نظایر آن نیز در مقیاس محله بازیابی شده‌اند.

کوک، نظریه‌پرداز انگلیسی، معتقد است از سال ۱۹۸۰ مفهوم محله‌گرایی به‌عنوان تقسیم فضایی کار در ادبیات شهری متداول شد (یزدانی، ۱۳۹۴: ۵۰). در این زمینه مدنی‌پور براین عقیده است رشد شدید فردگرایی در دهه ۱۹۸۰ مرتبط با شواهد ظهور محله‌گرایی در دهه‌ی ۱۹۹۰ و احساس نیاز به باز ساختن دوباره محلات و اجتماعات محلی است (مدنی‌پور: ۲۰۰۱). مدنی‌پور پایه‌های مهم برای اعتقاد به توسعه محلات را دست‌یابی به شکل پایدار شهری، روش مناسب برای مدیریت شهری، هویت بخشی به مردم، مقابله با فردگرایی بیان می‌دارد (مدنی پور: ۲۰۰۱).

اجتماعات محلی از دیرباز، موجد کارکردهای اجتماعی مثبت مختلفی بودند که می‌توانست سلامت روستاها یا شهرهای متشکل از این محله‌ها را تأمین کند. با این حال باید خاطرنشان ساخت که توجه به محله و محله گرایی امری متأخر است. در واقع هرچند از دیرباز محله‌ها، به منزله کوچک‌ترین هسته‌های تشکیل‌دهنده شهرها و روستاها وجود داشته و هنوز هم در برخی نقاط با همان کیفیت وجود دارند و کارکردهای اجتماعی خود را ایفا می‌کنند، اما از بعد نظری، توجه به محله به سبب فرسایش آن در شهرهای بزرگ بوده است. وقتی با شکل‌گیری و تکوین شهرهای بزرگ مدرن، محله‌ها فرسوده شدند و از کارکردهای پیشین خود بازماندند، محققان به‌ویژه جامعه شناسان شهری به آن، به‌مثابه راه‌حلی برای حل معضلات شهری توجه نشان دادند (یزدانی،۱۳۹۴: ۹).

محله‌گرایی، به معنای بازگشت تاریخی به محله‌های سنتی و کارکردهای سنتی آن نیست، بلکه مراد بازسازی نوعی محله‌گرایی است که با الهام از آن محله‌گرایی سنتی و کارکردهای سنتی مثبت آن، می‌تواند شهرهای بزرگ را بازسازی و توانمندسازی کرده و به احیای یکی از ستون‌های پایدار توسعه پایدار شهرها بپردازد (یزدانی، ۱۳۹۴: ۹). از طرف دیگر محله‌گرایی به معنای استفاده از ابزارها و سازوکارهای اجتماعی مدرن برای احیای شهرهای مدرن نیز هست. سازوکارهایی که هرچند در برخی موارد در محله‌های سنتی یافت نمی‌شدند و یا به نحو ضعیفی وجود داشتند، اما می‌توان با تکیه بر ابزارها و فناوری‌ها و کارکردهای اجتماعی مدرن، آن‌ها را در جهت برنامه‌ریزی محله گرایانه مورداستفاده قرار داد (یزدانی،۱۳۹۴: ۱۰).

به باور کنت، محله‌گرایی به گروه‌های چهره‌به‌چهره در محلات که به‌طور اساسی با اتکا بر ابتکار خودشان کار می‌کنند، اشاره دارد (Kent,1981: 313). در تعریفی نوین‌تر محله‌گرایی یعنی واگذاری هرچه بیشتر اداره امور محله، شناسایی مشکلات و توانمندی محله به دست خود افراد جامعه (یزدانی،۱۳۹۴: ۵۱). همچنین از نظر پیوند محله گرایی با کارکردهای مثبت محله‌های سنتی، محله‌گرایی به معنای بازسازی و احیای محله‌ها به نحوی است که زمینه‌های کارکرد مثبت محله‌های سنتی را احیا کند.

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

۳-۲- برنامه‌ریزی محله مبنا

۳-۲-۱- سیر تحول برنامه‌ریزی به سوی برنامه‌ریزی محله مبنا

در حدود نیم قرن گذشته، عرصه بین‌المللی برنامه‌ریزی توسعه به تدریج از تمرکزگرایی، طرح جامع- عقلانی، کنترل دولتی و شکل بالا به پایین برنامه‌ریزی به سوی تمرکززدایی، تکثرگرایی و راهبردهای از پایین به بالا، محله‌گرایی و برنامه‌ریزی مردمی حرکت کرده است (Mason&Beard,2008) ؛ (Sarmiento&Beard,2010). این تغییر توسط گسترش برنامه‌های محله مبنا مدیریت منابع، سیاست‌های عدم تمرکز و رویکردهای مشارکتی به برنامه‌ریزی، اجرا و ارزیابی پروژه نشان داده شد (Ma-son&Beard,2008:245).

این تغییر بر پایه‌ی مجموعه‌ی پیچیده‌ی فرضیات درباره رابطه‌های میان مقیاس‌های فضایی، سودمندی و عدالت می‌باشد (Sarmiento&Beard,2010: 207). فرض بر این است که نهادهای محلی در موقعیتی بهتر از سازمان‌های دولتی متمرکز برای برنامه‌سازی و تصمیم‌گیری‌های تخصیص منابع هستند؛ زیرا نزدیکی جغرافیایی درک بهتر پویایی جوامع محلی و نیازها را تسهیل می‌گرداند. تلقی محلات کوچک، به‌مثابه‌ی واحدهای جغرافیایی به تسهیل گری روابط پایدار و نزدیک اجتماعی کمک می‌کند (Sarmiento &Beard,2010:207).

۳-۲-۲- مفهوم محله از نگاه برنامه‌ریزی محله مبنا

محله، به‌عنوان یک بخش متمایز و نسبتاً همگن، دربرگیرنده‌ی یک گروه اجتماعی در فضایی ثابت است که در آگاهی از بودن دریک محله سهیم بوده و با اتحاد و وفاق جمعی مشخص می‌شوند (Lane&Mcdonald,2005:713) درباره‌ی مفهوم محله می‌توان دو گفتمان متمایز شناسایی کرد. اولین گفتمان بر نزدیکی اجتماع محلی به مسائل محیطی، در مقابل دوری دولت از این مسائل تأکید دارد. بر این اساس، رویکرد محله‌گرایی روش‌های کاربردی‌تر و مؤثرتری را نسبت به مدیریت متمرکز دولتی ارائه دهد. دومین گفتمان تأکید می‌کند که یک بعد آرمانی و اخلاقی در مفهوم محله وجود دارد. در این نگاه، توانمندسازی محلات برای رسیدگی به مشکلات محیطی، مناسب و مهم است؛ زیرا تعادل و هماهنگی بین سیستم‌های انسانی و اکولوژیکی را باز می‌گرداند. خصوصیت، نقش و قابلیت محله امر پایه‌ای در برنامه‌ریزی محیطی محله مبنا دارند (Lane&Mcdonald,2005:713).

۳-۲-۳- مفهوم و تعریف برنامه‌ریزی محله مبنا

محققان در زمینه مفهوم و تعریف برنامه‌ریزی محله مبنا توضیحاتی داده‌اند که نگاه‌های متنوعی را از زوایای گوناگون با رویکرد قالب اجتماعی در برمی‌گیرد. از نگاه برد، برنامه‌ریزی محله مبنا اشاره به گروه‌ها و شبکه‌های داوطلبانه ارتباطات (مانند گروه‌های شهروندی) با به‌کارگیری محلی دانش به‌منظور ساختن ترکیبی از تصمیم‌های برنامه‌ریزی اجتماعی و کالبدی است که به‌طور مستقیم، محیط مجاورش را تحت تأثیر قرار را می‌دهد. در این مفهوم، برنامه‌ریزی محله مبنا، مهم‌ترین خصوصیت، تمرکز بر برنامه‌ریزی شهروندان برای محله خودشان، واگذاری محلی به ایشان و عملیاتی کردن دانش بومی در سطح محلات شهری است (Beard,1998: 9).

بر طبق گفته‌ی آسچ و دوینول (۲۰۰۵)، دولت و متخصصان فضایی به‌طور افزایشی شهروندان و محله‌شان را در فرآیند برنامه‌ریزی به‌منظور خلق حمایت اجتماعی بیش‌تر درگیر می‌کنند. این شکل از برنامه‌ریزی، برنامه‌ریزی محله مبنا گفته می‌شود (De koe, 2013:4). برخی از محققان نیز، برنامه‌ریزی محله مبنا را در قالب مؤلفه‌های اصلی آن تعریف نموده‌اند. برای مثال سرمینتو و برد بیان می‌دارند که درک ما از برنامه‌ریزی محله مبنا در سلسله پیچیده‌ای از فرضیات درباره ماهیت سرمایه اجتماعی، عمل جمعی و جنبش اجتماعی جا گرفته است (Sarmiento& Beard,2010:207).

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

در ادامه به تعدادی از تعاریف در قالب جدولی اشاره می‌نماییم.

جدول ۱- بیانات محققان و اندیشمندان درباره مفهوم و تعریف برنامه‌ریزی محله مبنا

برد (۱۹۹۸)	گروه‌ها و شبکه‌های داوطلبانه ارتباطات با به‌کارگیری به‌صورت محلی دانش، به‌منظور ساختن یک ترکیب از تصمیم‌های برنامه‌ریزی اجتماعی و کالبدی است که به‌طور مستقیم محیط مجاورش را تحت تأثیر قرار را می‌دهد
مک‌دونالد و لن (2005)	تمرکززدایی سنجیده و برنامه‌ریزی شده قدرت و منابع به محلات برای اهداف مدیریت و برنامه‌ریزی محیطی
آسچ و دوینولد[1] (2005)	درگیر نمودن به‌طور افزایشی شهروندان و محله‌شان توسط دولت و متخصصان فضایی در فرآیند برنامه‌ریزی به‌منظور خلق حمایت اجتماعی
آلمندیگر[2] (2009)	یک شکل از برنامه‌ریزی همکارانه
کلیور[3] (2010)	کار شهروندان با یکدیگر و با سیاست‌گذاران، سرمایه‌گذاران و دیگر گروه‌ها برای شکل دادن به آینده خود و بهبود کیفیت زندگی‌شان
سرمینتو و برد (۲۰۱۰)	یک سلسله پیچیده از فرضیات درباره ماهیت سرمایه‌ی اجتماعی، عمل جمعی و جنبش اجتماعی
برد (۲۰۱۲)	برنامه‌ریزی شهروندان عادی به نمایندگی از جوامع محلی خود، گاهی اوقات همکاری با نواحی دیگر، غیر دولت و فعالین بخش خصوصی

(مأخذ: نگارندگان)

۴-۲-۳- ارزش‌ها و اصول برنامه‌ریزی محله مبنا

آبرلی در سال ۲۰۰۳ اصول برنامه‌ریزی محله مبنا را ذکر نموده که موارد زیر را در برمی‌گیرد:

- سرآغاز با یک انتقاد بر وضع موجود برنامه‌ریزی: نخبه‌گرا، تمرکزگرا و تغییرناپذیر
- نیاز به ترکیب آگاهی و عمل
- اتفاق افتادن به‌طور مداوم برنامه‌ریزی در مواقع واقعی زندگی‌های روزمره
- تمرکززدایی تصمیم سازی
- بازپس‌گیری قلمرو زندگی از نیروهای متمرکز
- تسهیل توسعه انسانی و بهبود در کیفیت زندگی
- دست‌یابی به عدالت اجتماعی
- دست‌یابی به پایداری اکولوژیکی (Aberley,2003).

مک‌دونالد و لن نیز معتقدند: در حالی که برنامه‌ریزی محیطی محله مبنا شامل مجموعه متنوعی از شیوه‌ها می‌شود، هسته مفهومی و عملیاتی مشترکی می‌توان شناسایی نمود که عبارت است از: (الف) تمرکززدایی سازمان‌ها و مؤسسات در رابطه با مدیریت محیطی دولت، (ب) واگذاری مسئولیت برای توسعه و اجرای سیاست‌های زیست‌محیطی به جوامع محلی و انجمن‌های غیردولتی و (ج) قادرسازی مشارکت محلی و کنترل برنامه‌ریزی، یک مدل با تأثیر بیش‌تر، حساس به زمینه و محیط نتیجه گرفته می‌شود (Lane&Mcdonald,2005:713). در این زمینه، کلیور ارزش‌های اصلی فرآیند توسعه مبتنی بر برنامه‌ریزی محله مبنا را دربرگیرنده موارد زیر می‌داند:

- ساخت مبتنی بر دارایی‌های محلی
- برنامه‌ریزی مشارکتی و فراگیر
- چشم‌انداز کل گرا
- خود تعیین گر
- همکاری
- خلق اشتراکی برای دست‌یابی به اهداف دلخواه (Kliewer,2010:1).

رویکرد حاضر به نفع تمرکززدایی، مشارکت شهروند مبنا گسترده، بهره‌گیری از دانش محلی و همکاری بین یک مجموعه متنوع فعالین از محله، جامعه مدنی، دولت و بخش خصوصی است (ماسون و برد، ۲۰۰۸: ۲۵۷). به نظر می‌رسد که این الگوی جدید ظرفیت محلی، توانمندسازی شهروندان، ارتقا اصول دموکراتیک و بهبود اثربخشی فراهم می‌آورد. (Mason&Beard,2008:257)

1- Duineveld& Assche
2- Allmendinger
3- Kliewer

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

۳-۳- چارچوب نظری

جمع‌بندی مبانی نظری در قالب ارائه مؤلفه‌ها و معیارهای ارزیابی برنامه‌ریزی محله مبنا، بر اساس مفهوم، اصول و ارزش‌های برنامه‌ریزی محله مبنای موجود در مبانی نظری، در این زمینه تهیه گردیده است.

جدول ۲- ارائه مؤلفه‌ها و معیارهای ارزیابی برنامه‌ریزی محله مبنا

مؤلفه‌ها	چیستی مؤلفه‌ها	معیار	مأخذ
برنامه‌ریزی همکارانه	نوعی از فرآیند برنامه‌ریزی است به شناسایی گروه‌های ذی‌نفع و اهدافشان، ضمن درگیر نمودن آن‌ها در امر برنامه‌ریزی می‌پردازد و قصد مذاکره، میانجی‌گری و اجماع سازی میان نقش‌آفرینان را دارد.	-عمل جمعی -مردم‌گرا -رهبری مؤثر و تسهیل‌گر	(گلکار،۱۳۹۰) (Downs,2001) (Kliewer,2010) (Allmendinger,2009) ((Sarmiento &Beard2010
تمرکززدایی	فرآیند توزیع کردن عمل تصمیم‌گیری به نهادهای نزدیک‌تر به مردم است که سبب حرکت به سوی برنامه‌ریزی دموکراتیک می‌گردد.	-واگذاری امور به نهادهای محلی و غیردولتی -درگیر نمودن فزاینده‌ی شهروندان و محله‌ها	(Mason&Beard,2008) (Sarmiento&Beard2010) (De koe, 2013) (Lane&Mcdonald,2005)
وجود سرمایه اجتماعی	مجموعه‌ای از شبکه‌ها، هنجارها، ارزش‌ها و ادراکی است که همکاری درون گروه‌ها و بین گروه‌ها را در جهت کسب منافع متقابل تسهیل می‌نماید.	مشارکت -انسجام و همبستگی اجتماعی -اعتماد اجتماعی -خودیاری و همیاری محلی	(Sarmiento&Beard,2010) (شریفیان ثانی، ۱۳۸۰) (Kliewer,2010) Mason&Beard,2008))
هویت‌مندی	داشتن شخصیت و ویژگی‌های خاص است که یک عنصر را از عناصر دیگر متمایز می‌گرداند.	-برخوردار از حس مکان فضا -تعلق اجتماعی -تصور ذهنی شهر	(Madanipour,2001) (یزدانی، ۱۳۹۴)
رویکرد دارایی مبنا	مبتنی بر کشف دارایی‌ها، ظرفیت‌ها و فرصت‌های اجتماع محلی است که در این میان به دارایی‌ها اجتماعی که به‌طور ذاتی در روابط اجتماعی، شبکه‌ها و مشارکت‌ها موجود است توجه خاص دارد.	-بهره‌گیری از فرصت‌ها و منابع موجود -استفاده از دانش و آگاهی بومی و محلی -خودکفایی و خلاقیت -آموزش و توانمندسازی ساکنین	(مسعود و معززی، ۱۳۹۱) (Beard,1998) (Lane&Mcdonald,2005) (Kliewer,2010) (Kent,1981: 313)
کل‌نگری	نگاه به اجزا و ابعاد، در ارتباط با یکدیگر در چارچوب یک کل واحد که چیزی بیش از جمع جبری اجزاست	-ملاحظه همه جنبه‌های زندگی مردم -چشم‌انداز کل گرا	(Kliewer,2010) (حاجی پور، ۱۳۸۵)
پایداری	توانایی بافت محلی برای اینکه بتواند در درازمدت به حیات خویش در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی ادامه دهد.	-پایداری اکولوژیکی -کیفیت زندگیَ مناسب - عدالت اجتماعی - انعطاف‌پذیری	(Kliewer,2010) (2003 ، Aberley) (حاجی پور، ۱۳۸۵)

(مأخذ: نگارندگان)

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

۴- مطالعه موردی

۴-۱- فرایند تهیه‌ی طرح‌های تفصیلی مناطق شهر تهران

در سال‌های پایانی دهه هفتاد، پس از سال‌ها بلاتکلیفی در مدیریت شهری تهران، لزوم جایگزین کردن برنامه و طرح به‌جای بخش‌نامه، دستورالعمل و چاره‌جویی‌های موردی، بین مسئولان ذی‌ربط، به‌ویژه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تدریج قوت گرفت و سرانجام به اتخاذ تصمیمی انجامید که در عمل زمینه‌ی همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری را برای تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری جدید تهران، میسر ساخت. در سال ۱۳۸۰، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران با ۲۱ مشاور برای انجام مطالعات پایه‌ی مناطق بیست‌ویک گانه[۱] قرارداد منعقد نمود تا مطالعات پایه را ظرف مدت شش ماه انجام دهند (محمودی، ۱۳۸۸: ۴۰).

گروه مشترک شهر تهران، مأمور تهیه‌ی شرح خدمات مقدماتی و انتخاب مشاوران شد. با توجه به اینکه توافق به عمل آمده میان معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران و گروه مشترک تهران در اواخر سال ۱۳۸۰ صورت گرفت و فرصت زیادی برای جذب اعتبارات پیش‌بینی شده در اختیار نبود، در عرض چند روز (کمتر از یک هفته)، شرح خدمات برای انجام مطالعات و شناخت سریع مسائل منطقه و ارائه‌ی پیشنهاد برای نحوه‌ی تداوم برنامه‌ریزی تهیه شد و با انتخاب مهندسان مشاور موردنظر برای مناطق شهر تهران[۲]، قراردادهایی که بعدها «گام اول» نامیده شد، منعقد گردید (فریور صدری، ۱۳۸۸: ۳۶).

همچنین قرار بود کنسرسیومی متشکل از ۲۲ مشاور تشکیل شود تا پس از آن طرح جامع تهران را تهیه کند. برای تهیه‌ی این طرح، سه کمیته در نظر گرفته شد: کمیته‌ی «محتوای طرح»، «تهیه‌ی قوانین و مقررات» و «ساختار اجرایی و تشکیلات». کمیته‌ی دوم و سوم تشکیل نشد، اما کمیته‌ی محتوا تشکیل شد و اسنادی را نیز منتشر نمود (محمودی، ۱۳۸۸: ۴۰).

پس از انعقاد قرارداد با مشاوران، به تشکیل دو واحد هماهنگ‌کننده «شورای نمایندگان مهندسان مشاور مسئول مناطق» و «کمیته‌ی هماهنگی مهندسان مشاور» اقدام شد. علاوه بر این، «کمیته‌ی اجرایی برنامه‌ریزی و طراحی شهری تهران»، با نمایندگانی از حوزه‌ی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران (سه مدیر)، شهرداری‌های منطقه (دو معاون شهرسازی)، حوزه‌ی معاونت خدمات شهری شهرداری تهران، وزارت کشور (دفتر امور شهرداری‌ها)، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، نمایندگان صنفی مهندسان شهرسازی (گروه شهرسازی جامعهی مهندسان مشاور و انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز)، نمایندگان سازمان‌های دیگر (به‌طور مدعو)، مسئولیت راهبری، مدیریت و تشکیل بانک اطلاعات را بر عهده گرفت (فریور صدری، ۱۳۸۸: ۳۷).

در مهرماه ۱۳۸۲، برای نخستین بار موافقت‌نامه‌ای میان وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران، برای تشکیل نهاد تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران منعقد می‌گردد[۳]. این نهاد، کارفرمای اصلی تهیه طرح جامع شهر تهران می‌شود. با توجه به تجربه‌ی گذشته (در طرح ساماندهی آتک)، بنای کار بر این است که تشکیل این نهاد، زمینه‌ی همگرایی میان شهرداری و وزارت مسکن و شهرسازی را برای تهیه طرح فراهم آورد. این نهاد از پشتوانه‌ی حقوقی کافی برخوردار نبود، به همین جهت در نیمه‌ی دوم سال ۱۳۸۴ تلاش نمایندگانی از وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران برای تدوین قانون تشکیل نهاد دائمی مطالعه و برنامه‌ریزی و مدیریت طرح‌های توسعه‌ی شهری آغاز می‌شود (عندلیب، ۱۳۸۸: ۳۱ و ۳۲).

۱- در توضیحات ماجدی به ۲۱ شرکت مشاور اشاره شده، اما در توضیحات فریور صدری، از ۲۲ شرکت مشاور برای بیست و دو منطقه‌ی شهر تهران یاد می‌شود (محمودی، ۱۳۸۸ و فریور صدری، ۱۳۸۸). متأسفانه به جز چند ویژه‌نامه که بعدها در قالب ماهنامه‌ی منظر منتشر شد، مستندات کافی و مناسبی از روند تهیه طرح جامع برای اطلاع جامعه‌ی علمی منتشر نشده است. ضعف در مستندسازی یکی از محدودیت‌های جدی برای ارزیابی طرح جامع تهران است (رفیعیان، ۱۳۸۸: ۷۳). نتایج مصاحبه‌ی نگارندگان با معاون وقت شهردار تهران (ماجدی) نشان می‌دهد که در آن زمان، با ۲۱ مشاور قرارداد منعقد شده، زیرا یکی از مناطق ۲۲ گانه تهران (منطقه ۲۱) از پیش قراردادی با مشاور ری برای ساماندهی صنایع منطقه داشت که همان قرارداد حفظ شد.

۲- منصوری معتقد است که فرآیند انتخاب مشاوران (چه مشاوران مناطق و چه مشاوران بخش‌های دیگر مطالعاتی) به صورت روشمند اتفاق نیافتاده است: «در طرح تهران حدود ۲۹ مشاور انتخاب شد. اگر فرآیند انتخاب آن‌ها را نگاه کنیم، می‌بینیم که انتخاب همه‌ی آن‌ها به یک نفر منتهی می‌شود. بی‌آنکه ضابطه‌ی انتخاب این مشاوران مشخص باشد. اگرچه در این میان افرادی دیدگاه‌های مشورتی می‌دادند، اما ما به دنبال آن نبودیم که نهادی تأسیس کنیم که تنها یک نفر فعال مایشاء و تعیین‌کننده‌ی همه‌چیز باشد» (ایسنا، ۱۳۸۵: ۶).

۳ - این نهاد با نام‌های مختلفی (در دوره‌های مختلف) خوانده شده که از جمله می‌توان به نهاد مدیریت و برنامه‌ریزی تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران (بوم‌سازگان، ۱۳۸۵)، نهاد تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران (فریور صدری، ۱۳۸۸)، نهاد تهیه‌کننده‌ی طرح‌های جامع و تفصیلی تهران (منصوری، ۱۳۸۸)، نهاد دائمی مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران (متن سند طرح جامع) و نهاد برنامه‌ریزی توسعه شهری تهران (عندلیب، ۱۳۸۸) اشاره کرد. واژگان مشترک میان همه‌ی این عناوین، تنها «نهاد» و «تهران» است. نهاد تهران، با نام «نهاد برنامه‌ریزی توسعه‌ی شهری تهران» در تاریخ ۵/۲/۸۸ در اساسنامه‌ای به تأیید شورای عالی نهاد (وزیر مسکن و شهرسازی، شهردار تهران و رئیس شورای شهر تهران) رسید (شورای عالی نهاد، ۱۳۸۸)، اما درنهایت در سال ۱۳۸۹، با همین نام منحل گردید! این نهاد را شاید بتوان مابه ازای اپور (آتلیه‌ی شهرسازی پاریس) در تهران دانست.

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

از سال ۱۳۸۳، قرار داد دیگری تحت عنوان «الگوی توسعه، طرح تفصیلی و همکاری با شهرداری مناطق» که در اصطلاح به قرارداد «گام دوم» معروف شد با مهندسان مشاور مناطق منعقد گردید. کمیته‌ی اجرایی نیز، با تغییراتی در اعضا و وظایف به «شورای راهبری و کمیته‌ی هماهنگی طرح‌های توسعه‌ی شهری تهران» تغییر شکل داد (فریور صدری، ۱۳۸۸: ۳۷).

پس از ابلاغ قرارداد گام دوم، قرار بود هماهنگی بین طرح‌های توسعه‌ی مناطق در سطح حوزه‌های پنج‌گانه توسط مهندسان مشاور منتخب، از بین مهندسان مشاور مناطق صورت گیرد. لکن در عمل این اتفاق نیافتاد و شرکت بوم‌سازگان به‌عنوان مهندس مشاور مادر و تهیه‌کننده‌ی طرح جامع، مسئولیت جمع‌بندی پیشنهادها و هماهنگی بین مناطق را نیز بر عهده گرفت. در جریان رفت‌وبرگشت‌های بین مهندسان مشاور مناطق با نهاد تهیه طرح‌های توسعه شهری و مهندس مشاور طرح جامع به‌طور مرتب دستورالعمل‌های متفاوت و حتی متضاد به مهندسان مشاور مناطق ابلاغ می‌گردید که باعث بلاتکلیفی، تکرار کارهای انجام یافته و ابهام در مفاهیم می‌گردید. این امر باعث طولانی شدن زمان تهیه و ارائه‌ی طرح‌های مناطق و در نتیجه طرح مقیاس کلان تهران و همچنین تیره شدن رابطه بین مسئولان سطوح بالا و شهرداری‌های مناطق با مهندسان مشاور نیز گردید. برای مثال تعریف مفاهیم پهنه‌بندی، چگونگی برخورد با نحوه‌ی استفاده از اراضی (که طبق شرح خدمات قراردادها بایستی در طرح‌های تفصیلی منعکس می‌گردید) و نحوه نشان داده پیشنهادها و طرح‌های ارائه شده، مرتباً در حال تغییر و تفسیر بود (فریور صدری، ۱۳۸۸: ۳۷).

سند طرح جامع شهر تهران در سال ۱۳۸۶ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسید. این سند (تهیه شده توسط شرکت بوم‌سازگان)، در سه بخش راهبردی، ساختاری و عملیاتی طراحی گردیده است و به همین جهت «طرح راهبردی- ساختاری توسعه و عمران شهر تهران (طرح جامع تهران)» نامیده شده است (نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران، ۱۳۸۶: ۲).

رویکرد طرح جامع جدید در مقایسه با گذشته یک نقطه‌ی عطف می‌باشد. در سطح تهیه‌ی طرح‌ها به‌جای یک شرکت واحد، [شرکت‌های زیادی درگیر مطالعات شده‌اند که] انتخاب آن‌ها بر اساس تقسیم‌بندی مناطق شهرداری و موضوعات موردمطالعه صورت گرفته است. در سطح محتوا، رویکردها متقاطع بوده و از نگرش‌های مجرد و بخشی اجتناب شده است و در سطح روش‌شناسی تهیه طرح جامع و طرح‌های تفصیلی به‌صورت هم‌زمان انجام شد که هرگز قبلاً بدین شکل نبوده است. این روش البته نیازمند هماهنگی در سطح محلی و کلی بود (اپور، ۱۳۸۸: ۶۴).

البته در عمل، از نظر رویه‌ای، طرح جامع نهایتاً توسط شرکت بوم‌سازگان جمع‌بندی شد و رویه‌ی تلفیق و تصویب مطالعات به شکلی که از آغاز پیش‌بینی شده بود پایان نپذیرفت. از نظر محتوایی نیز، بسیاری از سؤالات اساسی در شهر تهران در این طرح بی‌پاسخ ماندند و پاسخ‌گویی به آن‌ها به مطالعات آتی (طرح‌های موضوعی و موضعی) واگذار شد[1].

از نظر روش‌شناختی نیز، تصویب طرح تفصیلی، حدود پنج سال پس از تصویب طرح جامع تهران صورت پذیرفت و این درست زمانی است که قرار بود اولین بازنگری در طرح جامع نیز انجام گردد. اصولاً تهیه و تصویب هم‌زمان طرح‌های جامع و تفصیلی تهران از همان ابتدای کار نیز امری غیرمنطقی بود که موردنقد کارشناسان قرار می‌گرفت. به‌خصوص آن‌که در مواردی، بخش‌هایی از طرح تفصیلی پیش از طرح جامع وارد فرآیند تأیید یا تصویب می‌شد! امیر منصوری در گزارش خود، از نقد متخصصانی یاد می‌کند که از تأیید نقشه‌های ۱:۱۰۰۰۰ تفصیلی، پیش از تصویب طرح جامع نگران و متعجب بوده‌اند (منصوری، ۱۳۸۸: ۷۸).

تهیه‌کنندگان طرح جامع، یکی از نقاط قوت فرآیند تهیه این طرح را تهیه‌ی هم‌زمان طرح جامع و تفصیلی شهر تهران می‌دانند (منصوری، ۱۳۹۴)؛ اما دقیقاً همین موضوع سرفصل بسیاری از نقدها به فرآیند تهیه طرح جامع بوده و رویکردی «غیرمتعارف» خوانده شده است (ذکاوت، ۱۳۸۸: ۷۱). در جلسات کارگاه‌هایی که ایسنا برای نقد و بررسی طرح جامع برگزار می‌کرد، به نارضایتی از این روش تهیه طرح جامع اشاره شد و چنین بیان شد که «برخی از مشاوران ۲۲ منطقه نیز با متدولوژی طرح موافقت نداشتند. آن‌ها نیز یا مجبور به خروج از بازی بودند یا آنکه می‌بایست دیدگاه فرد هماهنگ‌کننده طرح را بپذیرند. یکی از چالش‌های جدی این بود که قبل از آنکه طرح بالادست (طرح جامع تهران) دیده شود و کلیات و خطوط هادی طراحی شود، آنچه که تحت عنوان الگوی توسعه‌ی منطقه طرح شد، چگونه می‌تواند در منطقه‌ی موردبحث قرار گیرد؟ این موضوع یکی از پرسش‌های برخی از مشاوران بود، اما آن‌ها هرگز محلی برای ابراز نظرشان نداشتند. می‌توانم بگویم به نوعی تخطئه می‌شدند. به این معنا که یا نمی‌بایست نظر بدهند یا آنکه می‌بایست نظر نهاد را بپذیرند» (ایسنا، ۱۳۸۵: ۸). چالش‌ها باعث شد طرح تفصیلی در عمل با

۱ - از جمله‌ی این مسائل اساسی که حداقل انتظار از طرح جامع، پاسخگویی به آن‌ها بود، مسئله‌ی حریم پایتخت است. سند طرح جامع به جهت رفع نشدن مشکلات قانونی مربوط به حریم پایتخت (که توضیح آن در این مقال نمی‌گنجد)، تهیه برنامه‌ای به نام «ساماندهی و صیانت از محدوده و حریم» را در پیوست چهار خود برای آینده پیش‌بینی کرده است.

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

شکل ۱- موقعیت منطقه ۳ در شهر تهران

توقفی چندساله مواجه شود و با فاصله حدود پنج سال پس از طرح جامع تهران مصوب شود.

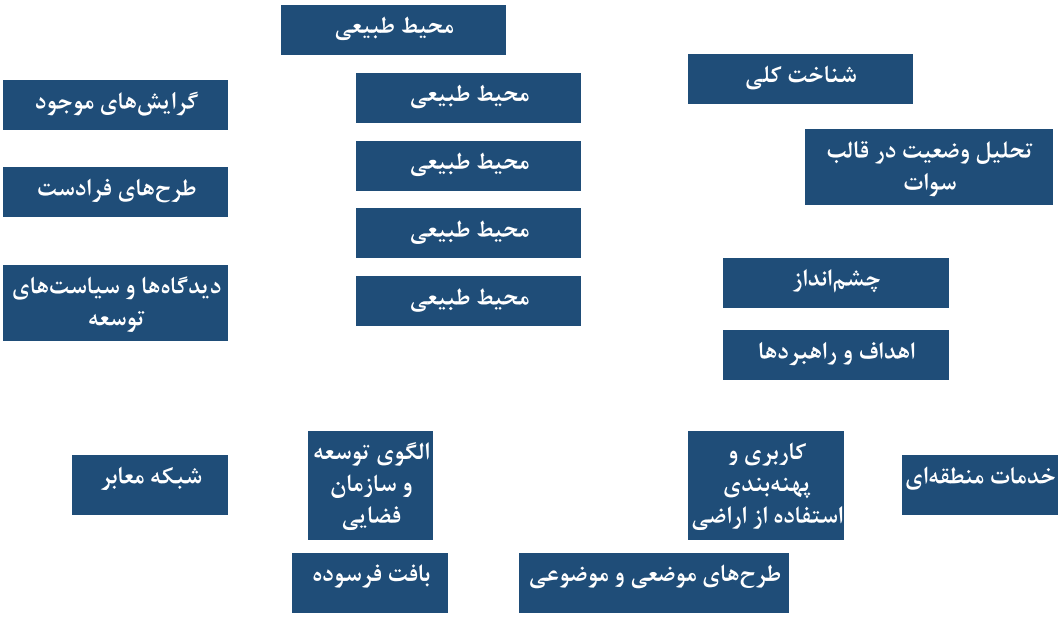
درنهایت، در تاریخ ۹۱/۱/۵، محمدباقر قالیباف، شهردار تهران، طرح تفصیلی تهران را طی نامه‌ای به معاونان و مشاوران شهردار، شهرداران مناطق بیست و دوگانه، مدیران کل ستادی و مدیران عامل سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه ابلاغ کرد. به گفته‌ی وی، «امر تهیه و تطبیق اسناد طرح تفصیلی یکپارچه جدید شهر تهران در قالب نقشه‌های ۲۰۰۰ /۱ و مجموعه ضوابط و مقررات آن با سند طرح جامع و نقشه‌های ۱۰۰۰۰ /۱ به سرانجام رسیده» و «جهت اجرا ابلاغ می‌گردد» (قالیباف، ۱۳۹۱).

۴- ۲- کلیات طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران

همان‌گونه که شرح آن رفت، طرح‌های تفصیلی مناطق، ذیل طرح جامع و برای مناطق شهرداری تهران تهیه شده‌اند. از جمله‌ی این طرح‌ها، طرح تفصیلی منطقه ۳ شهرداری تهران است که از سوی مهندسان مشاور شاران تهیه شده است. منطقه ۳ یکی از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران است که با وسعتی بالغ بر ۲۹۴۵ هکتار در پهنه شمال شرقی تهران واقع شده است. یافت شهری منطقه ۳ تهران، بافتی معاصر است که تکوین آن عمدتاً پس از سال ۱۳۳۴ خورشیدی بوده و این بافت حول سکونتگاه‌های روستایی شکل گرفته که به‌ویژه در اراضی پیرامون آن باغداری و کشاورزی رواج داشته است. طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران هم‌زمان و هماهنگ با طرح جامع تهران صورت گرفته و در طرح تفصیلی دارای ۶ ناحیه و ۱۳ محله بوده و در آن جمعیت و خدمات برحسب نواحی و محلات تفکیک یافته است. همچنین از لحاظ اجتماعی در این طرح، به فراوانی نسبی اقشار فرادست و پردرآمد و بالاتر بوده میزان سواد و امید به زندگی نسبت به میزان متناظر آن در تهران اشاره گردیده است.

شکل ۲- نحوه‌ی استفاده از اراضی در منطقه ۳ شهرداری تهران

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]



شکل ۳- تشریح روند و محتوای کلی طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران (مأخذ: نگارندگان)

طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران، بخش‌های گوناگونی را شامل می‌شود. در این پژوهش برای تسهیل امر بررسی، بخش‌های طرح در قالب هفت بخش شامل چشم‌انداز، اهداف و راهبردها، زیست‌محیطی و فضایی، اجتماعی و اقتصادی، طرح‌های موضعی و موضوعی و بافت فرسوده دسته‌بندی شده است. در ادامه به بررسی هر اجمالی هر بخش در ارتباط با برنامه‌ریزی محله مبنا پرداخته می‌شود

- بخش **وضع موجود** منطقه در آن به بیان توضیحات درباره ابعاد گوناگون منطقه و ویژگی‌های آن می‌پردازد که در انتها تحلیلی را در قالب محیط طبیعی، سازمان فضایی، کاربری اراضی، اجتماعی- اقتصادی و مسکن در قالب جداول سوات می‌دهد در این بخش از نگاه برنامه‌ریزی محله مبنا تأکید بر دارایی‌های محلی، محیط زندگی و طرز معیشت ساکنین در گذشته اهمیت دارد و از آن مهم‌تر تحلیل و نتیجه‌گیری که بتواند به درک ویژگی اجتماع محلی ساکن در محدوده کمک نماید و بسترهای ظرفیت‌سازی و توانمندسازی اجتماع را فراهم نماید.
- بخش **چشم‌انداز، اهداف و راهبردها** موضوعات اساسی مورد تأکید در طرح پایداری محلی، فناوری‌های نوین، مدیریت بحران، زیرساخت‌ها و امکانات کارآمد و توسعه فعالیت‌های اقتصادی و افزایش فرصت‌های شغلی بوده است. آن چه مشخص است تأکید برپایداری و توسعه جوامع محلی که هدف برنامه‌ریزی محله مبنا می‌باشد سیاست‌ها و راهکارهای قابل‌ملاحظه‌ای دیده نمی‌شود که به نظر می‌رسد به سطوح پایین‌تر برنامه‌ریزی واگذار شده است.
- بخش **الگوی توسعه و سازمان فضایی** منطقه به فقدان بافت قدیمی چشمگیر و بافت خالی بدون برنامه توسعه اشاره می‌کند و بافت منطقه را سرشار از استعدادهای توسعه می‌داند. همچنین به الزاماتی برای الگوی توسعه اشاره می‌کند که برنامه‌ریزی محله مبنا و خصایص ویژگی‌های آن نقش چندانی ندارند البته در این بخش تمهیدات برنامه‌ای برای هدایت استعدادها و گرایش‌های خودانگیخته در نظر گرفته شده که خود می‌تواند بر اجتماع‌محوری و انعطاف‌پذیری طرح در تطابق با برنامه‌ریزی محله باشد. علاوه براین تعیین محدوده نواحی و محلات در تطابق با مرزهای تاریخی محلات، هم‌پوشانی مرز نواحی با مرز محلات و جلوگیری از پارگی آن نشانگر محله مبنایی فیزیکی طرح است.
- بخش **شبکه معابر** اصول و مبناهایی برای نظام حرکت مشخص کرده و حضور پررنگ‌تر انسان و ارتقا جایگاه وی در معابر را مدنظر قرار می‌دهد. البته در این بخش، طرحی که بتواند در محلات به جمع‌پذیری و حضورپذیری بیش‌تر افراد، نظیر طرح‌های آرام‌سازی ترافیک که سبب کاهش تسلط سواره بر پیاده می‌شوند، منجر شود، وجود ندارد. این امر سبب محقق نشدن اهداف برنامه‌ریزی محله مبنا نظیر شکل‌گیری و تقویت سرمایه اجتماعی می‌شود.
- بخش **کاربری‌ها و پهنه‌بندی استفاده از زمین** در آن سه حوزه‌بندی تعیین‌کننده در پهنه‌بندی شامل حوزه

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

فعالیتی، حوزه تراکمی و حوزه ترافیکی موردبررسی قرار گرفته است و در آن کاربری‌ها به دسته‌های گوناگونی تقسیم شده‌اند. در این قسمت شبکه پیاده و شیوه گزینش آن که محلات قدیمی یکی از عوامل مؤثر در تعیین آن می‌باشد می‌تواند سبب تقویت ارتباطات چهره به چهره و پایداری محلی گردد.

- بخش **خدمات منطقه‌ای** در آن چندین سطح مراکز و محورهای خدماتی پیش‌بینی شده است. در سطح محلی سعی شده با در نظرگیری عناصر و هسته‌ی محلات قدیمی در صورت وجود تعیین گردد که در برنامه‌ریزی محله مبنا نیز بر دارایی‌های محلی تأکید ویژه‌ای می‌شود. همچنین کمیت و کیفیت خدمات بلوک‌ها استراتژیک مشخص شده است.
- بخش **طرح‌های موضعی** در آن طرح‌ها بر اساس امکانات بالقوه منطقه برگزیده شده‌اند که در معیارهای تعیین طرح‌ها تأکیدی بر اجتماعات محلی و سرمایه اجتماعی نشده است؛ بنابراین طرح‌های پیشنهادی نیز اغلب طرح‌هایی با اهداف اجتماعی که بتوانند از ظرفیت‌ها و سرمایه‌های اجتماعی بهره‌برداری نموده یا سبب ایجاد آن‌ها گردند، نیستند. البته تعدادی از طرح‌ها همچون ایجاد شبکه پیاده، طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های مسئله‌دار یا بررسی نحوه مشارکت دادن مردم در مدیریت شهرداری منطقه ۳ تهران می‌توانند نقشی مؤثر در تحقق برنامه‌ریزی محله مبنا نمایند.
- بخش **بافت فرسوده** یک نکته قوت برای این طرح است که می‌تواند یک گام مؤثر در جهت حرکت به سمت برنامه‌ریزی محله مبنا باشد ولی در تعیین معیارهای فرسودگی، محدوده آن و ارائه راهبردهای مقتضی، نگاهی صرفاً کالبدی در این طرح دیده می‌شود و از فرسودگی اجتماعی و اقتصادی که منشأ فرسودگی کالبدی می‌باشد تا حدودی غفلت ورزیده شده است.

۵- بحث و یافته‌ها

۵-۱- بررسی میزان به‌کارگیری واژگان و عبارت‌های کلیدی مؤلفه‌ها و معیارهای برنامه‌ریزی محله مبنا در طرح تفصیلی

در این قسمت واژگان و عبارت‌های کلیدی مربوط به مؤلفه‌ها و معیارهای برنامه‌ریزی محله مبنا تعیین شده سپس تعداد دفعات به‌کارگیری این واژگان در کل طرح تفصیلی شمارش شده تا مشخص شود تا چه اندازه این طرح، به واژگان تخصصی و ادبیات برنامه‌ریزی محله مبنا نزدیک است.

جدول ۳- تعداد دفعات به‌کارگیری واژگان و عبارات کلیدی پژوهش در متن طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران

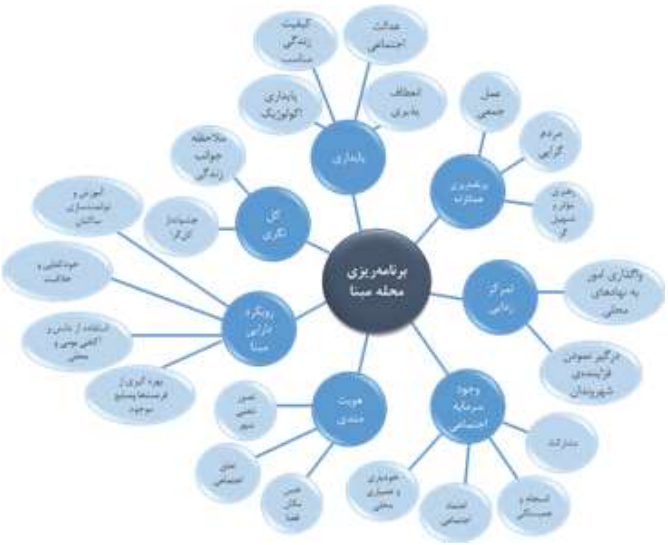
برنامه‌ریزی همکارانه	۰	اعتماد اجتماعی	۰	آموزش و توانمندسازی	۰
عمل جمعی	۰	خودیاری و همیاری محلی	۰	کل‌گرایی	۰
مردم‌گرا	۰	حس مکان	۰	پایداری اکولوژیکی	۰
رهبری مؤثر و تسهیل گر	۰	تعلق اجتماعی	۰	کیفیت زندگی	۳
واگذاری (نهادهای محلی)	۰	تصور ذهنی (شهر)	۰	عدالت اجتماعی	۰
درگیر نمودن (شهروندان و محله‌ها)	۰	بهره‌گیری (از فرصت‌ها و منابع موجود)	۰	انعطاف‌پذیری	۱
مشارکت	۱۵	دانش و آگاهی بومی	۰	هویت	۲۳
انسجام و همبستگی	۲	خودکفایی و خلاقیت	۰	سرمایه اجتماعی	۱
پایداری	۲	تمرکززدایی	۰	دارایی مبنا	۰

(مأخذ: نگارندگان)

از ۲۷ واژه حاضر تنها ۷ واژه مورداستفاده قرار گرفته که نشان‌دهنده این نکته است که ادبیات طرح فاصله زیادی را با واژگان اجتماع‌گرایانه و نوین موجود در برنامه‌ریزی محله مبنا داشته است. واژگان استفاده شده در طرح از واژگان متداول شهرسازی هستند که ارتباط خاصی را با برنامه‌ریزی محله مبنا برخوردار نیستند. همچنین لازم به ذکر است که واژه هویت بیش‌ترین کاربرد را از میان واژگان مطرح در برنامه‌ریزی محله مبنا داشته است. عبارت انسجام و همبستگی بیش‌تر جنبه کالبدی و واژه مشارکت تنها در بخش طرح‌های موضعی و موضوعی، مطرح گردیده و در بیشتر موارد برای تعیین شیوه تأمین منابع مالی به کار برده شده است.

برای درک دقیق‌تر میزان انطباق مضامین به کار گرفته شده در طرح تفصیلی منطقه ۳، با مضامین مورد تأکید بر برنامه‌ریزی محله مبنا، دو نمودار زیر، با استفاده از روش تحلیل شبکه‌ی مضامین ترسیم شده‌اند.

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]



شبکه‌ی مضامین مطرح در ادبیات برنامه‌ریزی محله مبنا

مضامین مرتبط با برنامه‌ریزی محله مبنا استفاده شده در طرح تفصیلی منطقه ۳

شکل ۴- نمودار تطبیقی مضامین مرتبط با برنامه‌ریزی محله مبنا در ادبیات موضوع و در طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران

مأخذ: نگارندگان

نمودارهای فوق نشان می‌دهد که طرح تفصیلی منطقه ۳ شهرداری تهران، اعتنای کمی به ابعاد و مضامین مطرح در برنامه‌ریزی محله مبنا داشته است و از بین نظام مضامین موجود، به ذکر چند مورد آن‌ها اکتفا کرده است.

۵-۲- بررسی میزان استفاده از مفاهیم مربوط به مؤلفه‌ها و معیارهای برنامه‌ریزی محله مبنا در طرح تفصیلی

در این قسمت مفاهیم مربوط به برنامه‌ریزی محله مبنا در بخش‌های مختلف طرح تفصیلی بررسی می‌گردد و میزان ارتباط و انطباق با معیار و مؤلفه‌های موجود را مشخص خواهد شد. بدین خاطر از اندازه‌گیری کیفی برای تبیین وضع بخش‌های گوناگون کمک گرفته شده است تا نتایج از وضوح و قابلیت تحلیل بیشتری برخوردار گردند. در جدول زیر (جدول شماره ۴)، به گزینه‌ی بی‌تفاوت عدد صفر، در صورت عدم ارتباط و انطباق عدد یک، در شرایط ارتباط و انطباق کم عدد دو، در حالت ارتباط و انطباق متوسط عدد سه و در وضعیت ارتباط و انطباق خوب عدد چهار تخصیص داده شده است.

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

جدول ۴- بررسی میزان استفاده از مفاهیم مربوط به مؤلفه‌ها و معیارهای برنامه‌ریزی محله مبنا در طرح تفصیلی

بخش‌های طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران	مؤلفه‌ها و معیارهای مربوطه برنامه‌ریزی محله مبنا						
	برنامه‌ریزی همکارانه	تمرکززدایی	وجود سرمایه اجتماعی	هویت مندی	رویکرد دارایی مبنا	کل‌نگری	پایداری
	- عمل جمعی - مردم‌گرا - رهبری مؤثر و تسهیل‌گر	- واگذاری امور به نهادهای محلی - درگیر نمودن شهروندان و محله‌ها	- مشارکت - انسجام و همبستگی اجتماعی - اعتماد اجتماعی - خودیاری و همیاری محلی	- برخوردار از حس مکان فضا - تعلق اجتماعی تصور ذهنی شهر	- بهره‌گیری از فرصت‌ها و منابع موجود - استفاده از دانش و آگاهی بومی و محلی - خودکفایی و خلاقیت - آموزش و توانمندسازی ساکنین	- ملاحظه همه جنبه‌های زندگی مردم - چشم‌انداز کل‌گرا	- پایداری اکولوژیکی - کیفیت زندگی مناسب - عدالت اجتماعی - انعطاف‌پذیری
چشم‌انداز	۱	۰	۰	۲	۱	۱	۲
اهداف و راهبرد	۱	۱	۱	۲	۲	۲	۲
فضایی و زیست‌محیطی			۲	۲	۲	۲	۲
کالبدی و عملکردی			۱	۲	۲	۲	۲
اجتماعی و اقتصادی			۱	۱	۱	۱	۱
بافت فرسوده	۱	۰	۰	۱	۱	۱	۱
طرح‌های موضعی و موضوعی	۱	۲	۱	۲	۲	۲	۱

جدول ۵- میزان مطابقت با مؤلفه و معیارهای برنامه‌ریزی محله مبنا در بخش‌های مختلف طرح و رتبه کسب شده

میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه
۱	۴	۱.۵	۲	۲	۱	۱.۸	۳	۰.۸	۵	۰.۷	۶	۱.۵	۲
چشم‌انداز		اهداف و راهبرد		فضایی و زیست‌محیطی		کالبدی و عملکردی		اجتماعی و اقتصادی		بافت فرسوده		طرح‌های موضعی و موضوعی	

(مأخذ: نگارندگان)

جدول ۶- شماره میزان در نظرگیری هرکدام از مؤلفه‌های برنامه‌ریزی محله مبنا در کل طرح و رتبه کسب شده

میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه	میانگین نمره	رتبه
۰.۶	۵	۰.۷۵	۳	۰.۷	۴	۱.۷	۱	۱.۶	۲	۱.۶	۲	۱.۶	۲
برنامه‌ریزی همکارانه		تمرکززدایی		وجود سرمایه اجتماعی		هویت مندی		رویکرد دارایی مبنا		کل‌نگری		پایداری	

(مأخذ: نگارندگان)

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

براساس جداول بدست آمده، بخش‌های خیلی ضعیف از نگاه برنامه‌ریزی محله مبنا، بخش‌های اجتماعی ، اقتصادی و بافت فرسوده بوده و مؤلفه‌هایی که بیش‌ترین غفلت از آن‌ها شده نیز، مؤلفه‌ها و معیارهای مربوط به برنامه‌ریزی همکارنه، تمرکززدایی و وجود سرمایه اجتماعی می‌باشند که تأکید غالب بر بخش‌های مدیریتی و اجتماعی دارند در حالی که طرح توجه چندانی به این دو بعد نکرده است. ولی چهار مؤلفه دیگر و معیارهای مربوط به دلیل چندبعدی بودن کم‌تر تحت تأثیر بررسی رویه و محتوای طرح قرار گرفته‌اند.

حال پس از بررسی واژگان و مفاهیم کلیدی برنامه‌ریزی محله مبنا در طرح تفصیلی، نقاط قوت و ضعف اساسی طرح از نگاه برنامه‌ریزی محله مبنا بیان خواهد شد (جدول شماره ۷).

جدول ۷- بررسی نقاط قوت و ضعف کلی طرح از نگاه رویکرد برنامه‌ریزی محله مبنا

نقاط قوت	نقاط ضعف
اهداف طرح به حفظ ساکنان و هویت محلی، توسعه تشکل‌های مردمی، فعال کردن نقش شوراهای محلات و در نظرگیری شورای برنامه‌ریزی اشاره کرده است.	اهداف و چشم‌انداز طرح در خدمت پاسخگویی به چشم‌اندازهای طرح جامع در درجه نخست است که این موضوع می‌تواند پاسخگویی به خواست‌ها و نیازهای همگانی را در صورت عدم کل‌نگری با مشکل روبرو کند.
سعی در شناسایی دارایی‌های کالبدی و محیطی محلی همچون زمین‌های قهوه‌ای و ناسازگار شده تا بدین‌وسیله در جهت تقویت توسعه محلات و نواحی گام برداشته شود.	شناسایی کاربری‌های اجتماع‌محور و موردعلاقه ساکنین می‌توانست با بهره‌گیری از ظرفیت‌های آن‌ها به برنامه‌ریزی محله مبنا کمک نماید.
تعیین بلوک‌ها و عملکردهای مهم و استراتژیک می‌تواند نقش مؤثری در پایداری محلی در ابعاد گوناگون به‌ویژه در مواقع بحران باشد.	نگاه به وضعیت خدمات در محلات و نواحی و کمبود آن، همان نگاه کمی بدون توجه و اطلاع از کیفیت و کارایی آن در رفع نیازهای ساکنین محلات مسکونی می‌باشد.
تمهیدات برنامه‌ای برای هدایت استعدادها و گرایشات خودانگیخته مردم می‌تواند به انعطاف‌پذیری، مقبولیت و رضایت طرح از نگاه مردم نماید.	الزامات الگوی توسعه به بهره‌گیری از سرمایه اجتماعی، دارایی‌ها و پایداری محلی توجه کافی ننموده است.
پیش‌بینی طرح‌های موضعی و موضوعی بر اساس توان‌های بالقوه منطقه به‌خودی‌خود می‌تواند سبب بهبود وضعیت منطقه و محله‌های آن گردد.	طرح‌های موضعی یا موضوعی به جز در چندین مورد همچون بهسازی و نوسازی بافت‌های مسئله‌دار نمی‌تواند سبب یک تحول در شرایط محلات مسکونی به‌ویژه اجتماع محلی گردد.
تلاش برای تثبیت جمعیت و حفظ ساکنان اصیل و بومی در طرح نکته مثبتی به حساب می‌آید.	جایگزینی نگاه جمعیتی با نگاه اجتماعی، به دفعات در طرح، سبب نگاه و تحلیل جزگرایانه و فردگرایانه شده و کل‌نگری و اجتماع‌گرایی را به حاشیه برده است.
ارائه طرح‌های موضوعی برای بررسی نقش و جایگاه شورای برنامه‌ریزی در نظام مدیریت شهرداری، بررسی نحوه مشارکت شهروندان در مدیریت شهرداری وجود دارد.	اولویت اصلی طرح‌های موضعی و موضوعی با طرح‌های بزرگ‌مقیاس می‌باشد که در این طرح‌ها منفعت رساندن به افراد محلی در هاله‌ای از ابهام است.
بهسازی و نوسازی بافت فرسوده می‌تواند حرکتی در جهت تقویت برنامه‌ریزی محله مبنا باشد.	شیوه تعیین فرسودگی و مداخله در بافت با نگاه صرفاً کالبدی به عمل آمده و از فرسودگی اجتماعی و اقتصادی که منشأ فرسودگی کالبدی می‌باشد تا حدودی غفلت ورزیده شده است.

(مأخذ: نگارندگان)

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

در مجموع می‌توان بدین موضوع اشاره کرد که طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران از نگاه برنامه‌ریزی محله مبنا اگرچه کاستی‌ها و نواقص این طرح فراوان است ولی شرایط کاملاً نامطلوبی را دارا نیست و اقداماتی مؤثر جهت تحقق بخشی و اجرایی شدن طرح همچون پیش‌بینی طرح‌های بافت فرسوده و طرح‌های موضعی موضوعی دیده می‌شود که برنامه‌ریزی محله مبنا نیز در جهت اجرایی شدن و کارآمدی طرح و برنامه‌ها پدید آمده و در نتیجه خواهان توسعه و پایداری اجتماعی محلی می‌باشد.

۶- پیشنهادها

مهم‌ترین پیشنهادها در جهت همسویی و هماهنگی برنامه‌های توسعه شهری و به‌طور ویژه طرح تفصیلی موجود با برنامه‌ریزی محله مبنا در این قسمت ارائه شده به‌گونه‌ای که بتواند سبب تقویت بیش‌تر نقاط قوت و رفع نقاط ضعف و کاستی‌های طرح گردد.

- لازم است طرح‌های موضوعی برای تقویت سرمایه اجتماعی، توانمندسازی و آموزش شهروندان، ظرفیت‌سازی و جلب مشارکت مردم در سطوح مناطق مختلف شهری تبیین و اجرا گردد.
- شناسایی و در نظرگیری ظرفیت‌ها و دارایی اجتماعی موجود در محله‌ها اعم از روابط اجتماعی، شبکه‌ها و گروه‌های اجتماعی داوطلبانه و غیررسمی و افراد نقش‌آفرین و تأثیرگذار می‌تواند امکان بهبود کیفیت محلات را فراهم آورد.
- اساس و مبنای تقسیم‌بندی‌های شهری و ساختار کالبدی- فضایی مناطق می‌باید محلات، هسته‌های قدیمی شاخص و عناصر تاریخی و مراکز اجتماعی مردم محلی باشد.
- در طرح‌های شهری می‌باید در جهت پایداری محلات، خودکفایی نسبی را فراهم نمود به‌گونه‌ای که افراد ساکن در محلات بتوانند برای تأمین نیازها و مایحتاج ضروری و روزانه خود نیازمند ترک محله نباشند.
- برنامه‌های شهری نباید به محلات، نگاه جزیره‌ای و منفصل از بافت‌هایی که اهالی محله برای خرید، کار یا تفریح می‌روند، داشته باشد تا پایداری محلات به‌ویژه از لحاظ اجتماعی حفظ گردد.
- برنامه‌های شهری باید به شناسایی و هدایت جریان‌های توسعه نواحی و محلات پرداخته و از تقابل و تضاد با آن‌ها به جز در موارد اجتناب‌ناپذیر، پرهیز نمایند.
- در برنامه‌های توسعه شهری می‌باید به شناخت عمیق‌تر نسبت به ابعاد اجتماعی، اقتصادی محلات شهری پرداخته و تجارب و برنامه‌ریزی‌های ناخودآگاه موجود در اجتماعات محلی، برای رفع مشکلات را تحت نظر و الگوبرداری قرار دهند.
- درگیر نمودن و سهیم کردن مردم در مراحل برنامه‌ریزی و بهره‌گیری از دانش و آگاهی افراد بومی می‌تواند سبب تحقق‌پذیری و مقبولیت طرح در بین مردم گردد.
- برنامه‌های شهری باید بسترهای لازم برای حضور مردم در محلات شهری را فراهم نموده و زمینه‌ساز و مشوق ارتباطات چهره به چهره و تعاملات اجتماعی افراد محله با یکدیگر باشند تا سرمایه‌ی اجتماعی افزایش یابد.
- کیفیت فضاهای عمومی در محلات می‌باید از لحاظ مؤلفه‌های کیفیت طراحی شهری موردتوجه اساسی قرار گیرد تا زندگی جمعی و سرزندگی را در محلات تحقق بخشد.
- مطالعات مربوط به پیشینه بافت‌های شهری از جمله محیط کالبدی، شیوه معیشت آن‌ها و کسب تجاربی درباره گذشته باید به‌ویژه در بافت‌ها و محلات تاریخی صورت گیرد.
- تقویت شورایاری و نهادهای مدیریتی محله در کنار استفاده‌های چندمنظوره از مراکز اجتماعی موجود در محلات همچون مدارس و مساجد در ارتباط با امور نگهداری و توسعه محله می‌تواند به تمرکززدایی تصمیم‌گیری و قدرت، تحقق عمل جمعی و مردم‌گرایی، یاری‌رسان باشد.
- برنامه‌ریزان باید علاوه بر یادگیری دانش و مهارت تخصصی، نسبت یادگیری مهارت‌های ارتباط با مردم همچون یادگیری فنون اطلاع‌رسانی، تعامل، مذاکره، میانجی‌گری و رفع اختلاف را، در راه دست‌یابی به توافق جمعی برای طرح‌های شهری بیاموزند.

۷ - نتیجه‌گیری

بررسی رابطه بین برنامه‌ریزی محله مبنا و طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران نشان می‌دهد که ادبیات و محتوای طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران با برنامه‌ریزی محله مبنا فاصله قابل‌ملاحظه‌ای دارد و مفاهیمی نظیر برنامه‌ریزی همکارانه، تمرکززدایی سطوح تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی، بررسی و شناخت سرمایه اجتماعی، توجه به دارایی‌ها و فرصت‌های محلی به‌ویژه دارایی‌های حاصل از اجتماع که به‌مرور زمان در قالب روابط، مشارکت و شبکه‌های اجتماعی به وقوع می‌پیوندد، چندان موردتوجه این طرح نیستند. البته در این طرح به‌طور مشخص در ابعاد کالبدی و زیست‌محیطی گام‌های مثبتی برداشته شده و سعی شده هویت بافت را

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

با حفظ ساکنان، ابنیه و میراث فرهنگی، عناصر محیطی حفظ نماید.

برنامه‌ریزی محله مبنا رویکردی صرفاً کالبدی نیست که در طرح و برنامه‌ها تنها به تقسیم‌بندی نواحی و مناطق به محلات و مشخص نمودن جمعیت و خدمات برای محلات محدود گردد، یا اینکه سعی شود عناصر و بافت محلات تاریخی و قدیمی حفظ و بهسازی گردد. بلکه رویکردی است که اساس آن بر اجتماعات محلی و متبلور نمودن ظرفیت‌ها و توانایی‌های آن‌ها در ارتقا کیفیت زندگی بافت و پایداری آن می‌باشد. این رویکرد نقش اجتماع و مردم را در برنامه‌ریزی پررنگ نموده و در نتیجه به کنترل و هدایت فعالیت‌های شهرسازان واقعی یعنی مردم منجر می‌شود؛ زیرا به اعتقاد نگارندگان، معضل اساسی بسیاری از برنامه‌های توسعه شهری این است که نمی‌توانند مردم را هماهنگ و همسو با خود نمایند و پاسخی کل‌نگر و همه‌جانبه نسبت به رفتار و علایق مردم در محیط‌های شهری ارائه دهند.

منابع

- اپور (۱۳۸۸)، خلاصه گزارش ارزیابی آتلیه شهرسازی پاریس (APUR) از طرح جامع شهر تهران، ماهنامه منظر، شماره ۱، صص ۶۴-۶۹.
- ایسنا (۱۳۸۵) گزارش تفصیلی اولین کارگاه نقد طرح جامع با موضوع فرآیند و سازمان تهیه‌کننده طرح، کارگاه‌های نقد طرح جامع برگزار شده توسط خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، گردآوری به کوشش سیدامیر منصوری. پایگاه اینترنتی نظرآنلاین، http://nazaronline.ir/?sid=3&catid=20، دسترسی ۱۳۹۲/۴/۱۹.
- بوم‌سازگان، مهندسان مشاور (۱۳۸۵)، طرح راهبردی- ساختاری توسعه شهر تهران: طرح جامع تهران (۱۳۸۵)، خلاصه گزارش نهایی طرح (ویرایش اول)، نهاد مدیریت و برنامه‌ریزی تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران، زمستان ۱۳۸۵.
- حاجی پور، خلیل (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی محله مبنا: رهیافتی کارآمد در ایجاد مدیریت شهری، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۶ ، صص ۳۷-۴۶.
- ذکاوت، کامران (۱۳۸۸)، فرآیند تهیه طرح جامع جدید تهران در بوته‌ی نقد، مصاحبه با کامران ذکاوت، ماهنامه‌ی منظر، شماره ۱، صص ۷۳-۷۲.
- رفیعیان، مجتبی (۱۳۸۸)، فرآیند تهیه طرح جامع جدید تهران در بوته‌ی نقد، مصاحبه با مجتبی رفیعیان، ماهنامه‌ی منظر، شماره ۱، صص ۷۳.
- رهنمایی، محمدتقی و دیگران (۱۳۸۶)، س‌یر تحول ساختاری و عملکردی محله در شهرهای ایران، نشریه انجمن جغرافیایی ایران، سال پنجم، شماره ۱۲ و ۱۳، صص ۴۳-۱۹.
- شریفیان ثانی، مریم(۱۳۸۰)، سرمایه اجتماعی: مفاهیم اصلی و چارچوب نظری،رفاه اجتماعی، دوره ۱ شماره دوم ، صص ۱۸-۵.
- شورای عالی نهاد (۱۳۸۸)، اساسنامه نهاد برنامه‌ریزی توسعه شهری تهران، تأییدشده در تاریخ ۸۸/۲/۵، منتشر نشده.
- عابدی جعفری، حسن و دیگران (۱۳۹۰)، تحلیل مضمون و شبکه مضامین: روشی ساده و کارآمد برای تبیین الگوهای موجود در داده‌های کیفی، اندیشه مدیریت راهبردی، سال پنجم، شماره دوم، پاییز و زمستان ۱۳۹۰، شماره پیاپی ۱۰، صص ۱۵۱- ۱۹۸.
- عبدی دانشپور، زهره (۱۳۸۷)، درآمدی بر نظریه‌های برنامه‌ریزی: با تأکید ویژه بر برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۸)، نهاد برنامه‌ریزی توسعه شهری تهران: گذشته، حال و آینده، ماهنامه‌ی منظر، شماره ۱، پاییز ۱۳۸۸، صص ۳۳-۲۵.
- فریور صدری، بهرام (۱۳۸۸)، مروری بر جریان برنامه‌ریزی شهری در تهران، ماهنامه‌ی منظر، شماره ۱، پاییز ۱۳۸۸، صص ۳۷-۳۴.
- قالیباف، محمدباقر (۱۳۹۱)، ابلاغ طرح تفصیلی یکپارچه جدید شهر تهران - شماره ابلاغ: ۳۶۰۶/۱۰ - تاریخ ابلاغ: ۰۵/۰۱/۱۳۹۱ ، پایگاه اینترنتی شهرداری تهران.
- گلکار، کوروش (۱۳۹۰)، آفرینش مکان پایدار: تأملاتی در باب نظریه طراحی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران
- محمودی، مرضیه (۱۳۸۸)، میزگرد بررسی نظام برنامه‌ریزی شهری در ایران (ماجدی، سعیدنیا، کاظمیان، مطوف و دانشپور)، ماهنامه منظر، شماره ۱، صص ۴۵-۳۸.
- مسعود، محمد و معززی مهر طهران، امیرمحمد(۱۳۹۱)، رویکرد دارایی مبنا رهیافتی نوین در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و تاریخی (نمونه موردمطالعه: محله باغ آذری تهران)، مرمت و معماری ایران دوره ۲ ، شماره ۳ ، صص ۶۳-۷۷
- منصوری، سیدامیر (۱۳۸۸)، درس‌هایی از گزارش APUR درباره طرح جامع جدید تهران، ماهنامه منظر، شماره ۱، صص ۸۰-۷۷.
- مشهودی، سهراب (۱۳۸۰)، مبانی طرح‌های سیال شهری، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران
- منصوری، سیدامیر (۱۳۹۴)، نقد طرح جامع: مجموعه کارگاه‌های خبرگزاری ایسنا، انتشار پژوهشکده نظر، در دست انتشار.
- شاران، مهندسان مشاور (۱۳۸۴)، طرح تفصیلی منطقه ۳ تهران ، تهران
- نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران (۱۳۸۶)، طرح راهبردی ساختاری توسعه و عمران شهر تهران (طرح جامع تهران)، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- یزدانی، مجتبی (۱۳۹۴)، محله گرایی: بهسازی محله‌های شهری با رویکرد نوین، تیسا، تهران ، چاپ اول

- Aberley, Doug(2003), The Principles and Practice of Community-based Planning, Winnipeg Inner City Research Alliance Summer Institute,p.1-8
- B. Lane ,marcus & mcdonald ,geoff (2005), community-based environmental planning: operational dilemmas, planning principles and possible remedies, journal of environmental planning and management, Vol. 48, No. 5,p.709 – 731.
- Beard, Victoria (2012)0 Citizen Planners: From Self-Help to Political Transformation, The Oxford Hand-

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

Oaxaca, Mexico, Journal of Planning Education and Research, p.245-260.

- S. Sarmiento Carolina & A. Beard Victoria(2013), Traversing the Border: Community-Based Planning and Transnational Migrants, Journal of Planning Education and Research, p.336 –347
- Synopsis, Packet (2016), Traditional Neighborhood Design, Local Planning Assistance Center at the Department of Administration, USA.

book of Urban Planning,p.1-19.

- Beard, Victoria & Sarmiento, Carolina(2010), Ties that bind: transnational communitybased planning in Southern California and Oaxaca,p.207- 224.
- Beard, victoria(1998), the capasity of community based planing to reduce urban poverty: acase study of gondolayu lor in yogyakarta, indonesia,p. 1-370.
- Beard, Victoria(2007). Household Contributions to Community Development in Indonesia, www.elsevier.com, p. 607–625.
- Bothwell, Stephanie E. & Gindroz, Raymond & Lang, Robert E. (1998), Restoring Community through Traditional Neighborhood Design: A Case Study of Diggs Town Public Housing, Housing Policy Debate • Volume 9, Issue 1 89.
- Cerin, Ester & Macfarlane, Duncan J. & Ko, Hin-Hei & Chan, Kwok-Cheung A. (2007), Measuring perceived neighbourhood walkability in Hong Kong Cities, Vol. 24, No. 3, p. 209–217.
- De Koe, D.M(2013). Exploring a communicative tool for community based planning and design(case study: Hoeksche Waard) ,p.3-17.
- downs, Brayan(2001), a community-based planning effort to preserve “things that matter,p121-145.
- Habibi, Seyyed Mohsen, et al. (2012), Qazvin after fifty years: an analysis based on urban planning in Qazvin, International conference of urban change in Iran, University College London.
- Hagerman, Chris (2007), Shaping neighborhoods and nature: Urban political ecologies of urban waterfront transformations in Portland, Oregon, Cities, Vol. 24, No. 4, p. 285–297.
- Hemphill, Lesley& Berry, Jim & McGreal, Stanley (2004), An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: Part 1, conceptual foundations and methodological framework, Urban Studies, Online Publication Date: 01 April 2004.
- Kent , george (1981), Community-based development planning, liverpool university press Vol. 3, No. 3, p.313-326.
- Kliewer, Karin (2010), Community-Based Planning Engagement, Collaboration, and Meaningful Participationin the Creation of Neighbourhood Plans, A research report prepared for the Northern Ontario, Manitoba, and Saskatchewan,p. 1-61.
- Madanipour, Ali (2001), How Relevant Is ‘Planning by Neighbourhoods’ Today?, Liverpool University Press ,Vol. 72, No. 2,p.171-191.
- Okazaki, E (2008), A community-based tourism model: Its conception and use, Journal of sustainable tourism, Taylor & Francis.
- R. Mason, David & A. Beard ,Victoria (2008), Community-based Planning and Poverty Alleviation in

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]

Proposing community-based planning criteria for urban development plans (Case of study: Development plan of the 3rd district of Tehran)

Rasoul Haghbayan1[1]/ Mohammadsaleh Shokouhibidhendi[2]

Received: 11/04/2023 Accepted: 02/21/2024 Available online: 03/20/2024

Abstract

Community based planning is a new approach with an emphasis on the role of the community in planning. However, some of the principles and basis of this approach have been derived from the ancient local communities. Community based planning especially emphasis on decentralization, social capital, property based approach and engaging people in planning that should have been considered seriously.

The current study reviews the existing literature, and extracts the components and criteria of community based planning especially in the evaluation process of an urban development plan. The detailed plan of the 3rd district of Tehran, has been selected to be evaluated as the case of study. The method of analysis of themes network has been applied for this purpose. Findings show that the majority of the components and criteria of the approach of community based planning, has not been applied in the plan. Although some of the components and criteria, such as participation, has been used in the plan, there is a poor relationship to between the contexts of these themes in the plan and in the community based planning literature. It should also be noted that the number of components on a community based planning such as collaborative planning, decentralization and social capital are located in very poor positions in content of the plan (not as the key concepts of the plan). This research can have influences on the viewpoints of planners to pay more attention to the community based planning approach.

Keywords:Community- Community based planning- Urban development plans- The detailed plan of the 3rd district of Tehran.feghh.

آباد

Vol. 28, No. 89, Spring 2024

53-70

1- PhD Student in Islamic Urbanism, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tabriz University of Islamic Arts, Tabriz, Iran.

2- Assistant Professor, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran, Corresponding author

* Corresponding author: shokouhi@iust.ac.ir

[Downloaded from www.journalabadi.ir on 2026-09-18]