

Exploring Affordable Housing in Urban Regeneration Plans (Case Study: Hemmatabad Neighborhood of Isfahan City)⁴

Parsa Arbab^{1*}, Zahra Shabani²

1- Assistant Professor, Department of Urban Planning and Management, School of Urban Planning, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran

2- MA in Urban Management, School of Urban Planning, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

Article History

Received: 2023-07-10

Accepted: 2023-08-30

Keywords

Affordable Housing
Gentrification
Grounded Theory
Housing-Led Urban Regeneration
Right to Housing
Social Justice
Urban Poverty

ABSTRACT

Introduction

Urban regeneration plans aim to transform ruined and abandoned areas into new active and attractive centers. However, these ambitious projects, initiated to improve living standards and physical conditions, generally result in gentrification and spatial inequality intensifying, weakening local identity, and reducing social capital by displacement, homelessness, and segregation. Gentrification, viewed by some policymakers as a measure of success against urban decay and poverty, with the problems it creates concerning housing and its affordability, is always one of the challenging and conflicting issues in contemporary urban planning. Consequently, there is a growing debate focusing on the adverse effects of gentrification, particularly when urban regeneration plans cause it. This attention has been concentrated on broader neighborhood and city-level outcomes and impacts, including the invisible increase in homelessness and displacement driven by market mechanisms, neighborhood unaffordability regarding consumption, services, and housing, and social injustice processes. Hence, this research explores affordable housing in urban regeneration plans, considering the realities of the Hemmatabad neighborhood of Isfahan.

Materials and Methods

Firstly, the theoretical aspects concerning the right to housing and the provision of affordable housing in urban regeneration are explained, drawing upon various views, theories, and experiences in this field. Then, while explaining the research area and methodology, objective examples derived from the Grounded Theory-based analysis of semi-structured interviews are discussed and concluded. These interviews were conducted with individuals directly involved in planning and implementing the Hemmatabad neighborhood regeneration project, identified through snowball or chain sampling. Hemmatabad is one of the neighborhoods of District 6 in the south of Isfahan, previously located outside the legal limits. With the gradual development of the city in the south of the Zayandehrud River, it became the residence of workers and the low-income class. Over the last two decades, several plans and programs have been prepared for the Hemmatabad neighborhood. However, these interventions, conflicting with the interests of local inhabitants, have encountered public opposition, impeding any regeneration operations. Following the realization of the theoretical saturation, 11 interviews were conducted and analyzed using the Grounded Theory approach. Accordingly, the interviewees' experiences regarding affordable housing in the regeneration of the Hemmatabad neighborhood were scrutinized through initial coding, memoing, and focused coding.

* Corresponding author: parsaarbab@ut.ac.ir

4. This article is derived from continuing and completing a part of the studies related to the Master's thesis entitled "Application of Affordable Housing in Urban Regeneration Plans in order to Provide Effective Urban Management Solutions" (Case Study: Hemmatabad Neighborhood of Isfahan City) at the School of Urban Planning, College of Fine Arts, University of Tehran.

Findings

According to the Grounded Theory-based analysis of the interviews and the corresponding focused codes, it was found that there was no requirement to provide affordable housing during the regeneration of the Hemmatabad neighborhood, at least in the early phases or initial proposals, and housing provision is actually treated as a separate matter from urban regeneration. However, the concept of affordability began to emerge, primarily by emphasizing the permanence, empowerment, and integration of the local community, which only encompasses the owners and excludes tenant groups who relied on rental housing. Based on the facts observed in the Hemmatabad neighborhood, in providing affordable housing in urban regeneration plans, the social aspects, including public participation, trust-building, negotiation with the local inhabitants, and addressing their needs and desires, and technical dimensions, predominantly of an economic nature, such as estimating project costs, allocating service share, land redistribution, economic justification of proposals, registration issues, project management, and establishing implementation schedule, are among the key and influential factors. Overall, the results indicate that there is no specific place for affordable housing within urban regeneration plans, and this relationship is not clear despite targeting the realization of the right to housing. There is no necessity for housing affordability and guaranteeing the permanence of former local inhabitants, particularly tenants, in the policies and guidelines for developing urban regeneration plans and subsequently preventing the occurrence of gentrification and segregation.

Conclusion

Affordable housing in urban regeneration is a critical issue in Iran that re-

quires attention in both the theory and practice of urban planning. The initiative in regenerating inefficient urban areas is often in the hands of the public sector and limited to information dissemination, establishment of facilitation offices, and provision of housing deposits and renovation loans. However, multilateral stakeholder participation, trust-building, convergence, and a balance between the needs and expectations of all actors are fundamental factors in urban regeneration projects. It is necessary to adopt flexible approaches that can enhance efficiency based on the unique characteristics and cultural, social, and economic conditions of each urban regeneration project beyond its physical dimensions. Changing the attitude and formulating more flexible and collaborative policies are essential, particularly in providing service share from public sector resources and defining various investment mechanisms in urban regeneration plans. Meanwhile, it is inevitable to review the resolution of the challenges related to small ownership, land registration, and land acquisition, as complex issues with possible and probable opportunities and threats, toward advancing urban regeneration projects. Besides, in preparing physical proposals, economic justification is vital alongside considering their physical-spatial effects, including population dynamics and quality of life. Finally, ensuring the sustainability of affordable solutions for the post-implementation period through sensitivity and proper understanding of the local context will be critical to the success of housing-led urban regeneration. Given the broad and challenging nature of urban regeneration, especially with a focus on housing affordability, integrating national housing programs for low-income groups with urban regeneration plans, emphasizing qualitative and non-physical aspects, and conducting comprehensive evaluations before, during, and after the implementation of these plans, are among issues suggested for future research in this field.

COPYRIGHTS

©2022 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Arbab P. Shabani Z. Exploring Affordable Housing in Urban Regeneration Plans (Case Study: Hemmatabad Neighborhood of Isfahan City). Urban Economics and Planning Vol 4(2):176-191. [In Persian]

DOI: 10.22034/UEP.2023.397976.1382



واکاوی مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های باز آفرینی شهری (مطالعه موردی: محله همت آباد شهر اصفهان)^۴

پارسا ارباب^{۱*}؛ زهرا شبانی^۲

۱- استادیار گروه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، دانشکده شهرسازی، دانشکده‌گان هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران
 ۲- کارشناسی ارشد مدیریت شهری، دانشکده شهرسازی، دانشکده‌گان هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

چکیده

مقدمه

هدف از برنامه‌های باز آفرینی شهری، تبدیل مناطق ویران و متروکه به مراکز جدید پر جنب و جوش و جذاب است. با این حال، این پروژه‌های در ظاهر شگفت‌انگیز، اگر چه به نام بهبود استانداردهای زندگی و شرایط کالبدی آغاز می‌شوند، عموماً با جابه‌جایی، بی‌خانمانی و جدایی‌گزینی، منجر به اعیان‌سازی و تشدید در نابرابری فضایی، تضعیف هویت محلی و در پی آن، کاهش سرمایه اجتماعی می‌شوند. اعیان‌سازی که در میان برخی سیاست‌گذاران، به عنوان نشانه‌ای از موفقیت شهری و اقتصادی در برابر زوال و فقر شهری تلقی می‌شود، با مشکلاتی که در رابطه با مسکن و استطاعت‌پذیری آن به وجود می‌آورد، همواره از مسائل مهم و مورد مناقشه در حوزه برنامه‌ریزی شهری معاصر به حساب می‌آید. از این رو، بحث فزاینده‌ای بر اثرات منفی اعیان‌سازی، به‌ویژه زمانی که توسط برنامه‌های باز آفرینی شهری واقع شده باشد، اختصاص یافته است. در این میان، توجه به نتایج و تأثیرات گسترده‌تر در سطح محله و شهر شامل افزایش نامرئی بی‌خانمانی و جابه‌جایی متأثر از مکانیسم‌های بازار، مسائل مربوط به استطاعت‌ناپذیری محله از نظر مصرف، خدمات و مسکن و فرایندهای بی‌عدالتی اجتماعی، متمرکز شده است. بر این اساس، پژوهش حاضر به واکاوی مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های باز آفرینی شهری مبتنی بر واقعیت محله همت‌آباد اصفهان، می‌پردازد.

مواد و روش‌ها

نخست، به ابعاد نظری موضوع که ناظر بر حق مسکن و تأمین مسکن قابل استطاعت در باز آفرینی شهری بر اساس دیدگاه‌ها، نظریات و تجارب این حوزه است، پرداخته می‌شود. سپس و ضمن معرفی محدوده مورد مطالعه و همین‌طور تبیین روش پژوهش، مصادیق عینی برگرفته از تحلیل مبتنی بر نظریه زمینه‌ای (داده‌بنیاد) مصاحبه نیمه‌ساختار یافته با افرادی که مستقیم در روندهای برنامه‌ریزی و اجرای پروژه باز آفرینی محله همت‌آباد درگیر بوده و از طریق روش گلوله برفی یا نمونه‌گیری زنجیری شناسایی شده‌اند، مورد بحث و نتیجه‌گیری قرار می‌گیرند. همت‌آباد یکی از محلات منطقه ۶ واقع در جنوب شهر اصفهان است که در گذشته خارج از محدوده قانونی قرار داشت. با توسعه تدریجی شهر در جنوب رودخانه زاینده‌رود، همت‌آباد به محل سکونت کارگران و طبقه کم‌درآمد تبدیل شد. تجربه طرح‌ها و برنامه‌های متعددی که طی دو دهه اخیر برای محله همت‌آباد تهیه شده‌اند، نشان می‌دهد مداخلاتی که در تقابل با منافع ساکنان بومی باشد، با مخالفت عمومی مواجه شده و مانع انجام هرگونه عملیات باز آفرینی می‌شود. در مجموع ۱۱ مصاحبه بر اساس تحقق اشیاع نظری، انجام گرفته است که با استفاده از رویکرد نظریه زمینه‌ای، تحلیل شده‌اند. بر این اساس، تجارب مصاحبه‌شوندگان در رابطه با مسکن قابل استطاعت در باز آفرینی محله همت‌آباد، از طریق شناسه‌گذاری اولیه، یادداشت‌برداری و شناسه‌گذاری متمرکز، مورد مذاقه قرار گرفته است.

اطلاعات مقاله

تاریخ‌های مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۴/۱۹

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۶/۰۸

کلمات کلیدی

اعیان‌سازی
باز آفرینی شهری مبتنی بر مسکن
حق مسکن
عدالت اجتماعی
فقر شهری
مسکن قابل استطاعت
نظریه زمینه‌ای (داده‌بنیاد)

۴. این مقاله برگرفته از تداوم و تکمیل بخشی از مطالعات مربوط به پایان‌نامه کارشناسی ارشد با عنوان «کاربست مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های باز آفرینی شهری به منظور ارایه راهکارهای کارآمد مدیریت شهری» (مطالعه موردی: محله همت‌آباد شهر اصفهان) در دانشکده شهرسازی دانشکده‌گان هنرهای زیبا دانشگاه تهران است.
 * نویسنده مسئول: parsaarbab@ut.ac.ir

یافته‌ها

بر اساس تحلیل مبتنی بر نظریه زمین‌های مصاحبه‌ها و سپس شناسه‌های متمرکز ارائه شده، الزامی برای ارائه مسکن قابل استطاعت در بازآفرینی محله همت‌آباد، حداقل در مراحل ابتدایی یا پیشنهادهای اولیه، وجود نداشته و تدارک مسکن، موضوعی مجزا از بازآفرینی شهری قلمداد شده است. با این وجود، زمینه‌سازی برای شکل‌گیری ابتدایی مفهوم استطاعت‌پذیری همگام با تأکید بر ماندگاری، توانمندسازی و یکپارچگی جامعه محلی، به چشم می‌خورد که در عین حال، فقط شامل مالکان بوده و گروه‌های مستأجر را در قالب حمایت از مسکن استیجاری، در بر نمی‌گیرد. این در حالی است که با استناد به واقعیات محله همت‌آباد، در تحقق‌پذیری تأمین مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های بازآفرینی شهری، ابعاد اجتماعی ناظر بر ساکنان بومی شامل مشارکت عمومی، اعتمادسازی، مذاکره با مردم و توجه به نیاز و خواست ایشان و ابعاد فنی با ماهیت عمدتاً اقتصادی نظیر برآورد هزینه‌های طرح، تأمین سهم خدمات، توزیع مجدد زمین، توجیه اقتصادی پیشنهادها، مسائل ثبتی، مدیریت طرح و زمان‌بندی اجرا، از جمله عوامل کلیدی و تأثیرگذار به حساب می‌آیند. در مجموع، نتایج گویای آن است که جایگاه مشخصی برای مسکن قابل استطاعت در طرح‌های بازآفرینی شهری وجود ندارد و این ارتباط، به‌رغم هدف‌گذاری بر تحقق حق مسکن، روشن نیست. این در حالی است که الزامی بر استطاعت‌پذیری مسکن و ماندگاری ساکنان بومی و محلی، به‌ویژه مستأجران، در سیاست‌ها و دستورالعمل‌های تدوین طرح‌های بازآفرینی شهری و سپس جلوگیری از وقوع پدیده‌های اعیان‌سازی و جدایی‌گزینی وجود ندارد.

نتیجه‌گیری

مسکن قابل استطاعت در بازآفرینی شهری در ایران موضوعی کلیدی و در عین حال، نیازمند توجه در هر دو حوزه نظر و عمل شهرسازی است. ابتکار

عمل در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری، اغلب به دست بخش عمومی است و فقط به اطلاع‌رسانی، برپایی دفاتر تسهیلگری و ارائه تسهیلات در قالب ودیعه سکونت و وام نوسازی، محدود می‌شود. در مقابل، مشارکت چندجانبه ذی‌نفعان، اعتمادسازی و همگرایی و تعادل میان نیازها و انتظارات بازیگران نسبت به ابعاد اساسی در پروژه‌های بازآفرینی شهری، از الزامات مهم به شمار می‌رود. اتخاذ رویکردهای خاص و ویژه همراه با انعطاف‌پذیری با هدف ارتقای کارآمدی با توجه به ویژگی‌ها و شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی پروژه‌های بازآفرینی شهری، فارغ از ابعاد کالبدی و فیزیکی، ضروری است. تغییر نگرش و تدوین سیاست‌های منعطف‌تر و همکارانه‌تر به‌ویژه در موضوعاتی همچون تأمین سهم خدمات از منابع بخش عمومی و تعریف مکانیزم‌های متنوع سرمایه‌گذاری در برنامه‌های بازآفرینی شهری، بسیار اهمیت دارد. در این میان، بازنگری در حل و فصل چالش‌های خرده‌مالکیت‌ها، مباحث ثبتی و تملک اراضی، به عنوان موضوعات پیچیده و برخوردار از فرصت‌ها و تهدیدهای احتمالی، در مسیر پیشبرد پروژه‌های بازآفرینی شهری، الزامی اجتناب‌ناپذیر است. در ارائه پیشنهادها کالبدی، توجیه اقتصادی همراه با توجه به تأثیرات کالبدی-فضایی از جمله جمعیت‌پذیری و کیفیت زندگی، ضروری است. در نهایت، اطمینان از پایداری راه حل‌های استطاعت‌پذیری برای دوره پس از اجرا به واسطه حساسیت و درک صحیح از بافت محلی، برای موفقیت بازآفرینی شهری مبتنی بر مسکن، امری حیاتی خواهد بود. با توجه به گستردگی و چالش‌برانگیز بودن موضوع بازآفرینی شهری به‌ویژه با محوریت استطاعت‌پذیری مسکن، یکپارچگی طرح‌های ملی مسکن گروه‌های کم‌درآمد با طرح‌های بازآفرینی شهری، توجه به ابعاد کیفی و غیر کالبدی و همچنین، ارزیابی‌های جامع پیش، حین و پس از اجرا این طرح‌ها از جمله موضوعاتی هستند که برای انجام پژوهش‌های آتی در این زمینه، پیشنهاد می‌شوند.

مقدمه

اطلاع‌رسانی نامناسب از نحوه اجرا و عدم آشنایی با سازمان‌های مجری، بی‌اعتمادی و نبود بستر لازم برای مشارکت فعال تمامی ذی‌نفعان، نبود پشتوانه‌های قانونی لازم و مکانیسم‌های دولتی تأمین مالی مسکن، از جمله موانع اساسی در فرایند بازآفرینی شهری در کشور به حساب می‌آیند [۱۱].

این در شرایطی است که بازآفرینی شهری، به‌رغم اینکه اقدامی فراتر از نوسازی فیزیکی و بهبود کالبدی در قالب توسعه پایدار با توافق اجتماعی است، می‌تواند لزوماً پیامدهایی مثبت را در پی نداشته باشد و با جابه‌جایی یا جدایی‌گزینی اجتماعی، منجر به اعیان‌سازی و تشدید در نابرابری‌های فضایی شود [۱۲]. اعیان‌سازی با مشکلاتی که در رابطه با مسکن و استطاعت‌پذیری آن به وجود می‌آورد، همواره از مسائل مهم و تعارض‌آمیز در حوزه برنامه‌ریزی شهری معاصر به حساب می‌آید. پدیده اعیان‌سازی به چالش‌های اجتماعی و اقتصادی متعددی در حوزه عدالت و شمول‌پذیری شهری به واسطه فشارهای ناشی از جابه‌جایی ساکنان بومی و محلی، افزایش قیمت مسکن، اجاره‌بها و خدمات، کم‌رنگ شدن تنوع اجتماعی و تضعیف هویت محلی و در پی آن، کاهش سرمایه اجتماعی دامن می‌زند [۱۳]. بر این اساس، اعیان‌سازی یکی از مصادیق پیدایش و یا تشدید جدایی‌گزینی اجتماعی - فضایی به مفهوم اجبار اقشار و گروه‌های اجتماعی به جدایی فیزیکی از یکدیگر است [۱۴]. این چنین، پژوهش حاضر به واکاوی مسکن قابل استطاعت (Affordable Housing) در برنامه‌های بازآفرینی شهری مبتنی بر واقعیات محله همت‌آباد اصفهان می‌پردازد. برای این منظور، نخست به ابعاد نظری موضوع که ناظر بر حق (به) مسکن (Right to Housing) و تأمین مسکن قابل استطاعت در بازآفرینی شهری بر اساس دیدگاه‌ها، نظریات و تجارب این حوزه است، پرداخته می‌شود. سپس و ضمن معرفی محدوده مورد مطالعه و همین‌طور تبیین روش پژوهش، مصادیق عینی برگرفته از تحلیل مبتنی بر نظریه زمینهای مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با افرادی که مستقیم در روندهای برنامه‌ریزی و اجرای پروژه بازآفرینی محله همت‌آباد درگیر بوده‌اند، مورد بحث و نتیجه‌گیری قرار می‌گیرند.

مبانی نظری

مسکن قابل استطاعت و بازآفرینی شهری

محرومیت از مسکن (Housing Deprivation) می‌تواند شکل‌های مختلفی داشته باشد که عدم استطاعت‌پذیری یکی از آنهاست. خانوارها ممکن است در خانه‌هایی زندگی کنند که فاقد استانداردهای فیزیکی، در شرایط ازدحام جمعیتی، با تصدی (تصرف) ناامن یا در موقعیت‌های فاقد ایمنی یا غیر قابل دسترس، باشند. در حالی که این موارد، شکل‌های دیگری از محرومیت در تمایز با عدم استطاعت‌پذیری (Lack of Affordability) هستند، علت اینکه اکثر خانوارهایی که یک یا چند نوع از این شکل‌ها را در واقعیت تجربه می‌کنند، عدم توانایی یا استطاعت برای مسکن و محیط‌های مسکونی رضایت‌بخش است [۱۵]. در سطحی ساده، مشکل استطاعت مسکن تا حدودی به هزینه‌های جاری مسکن و سطح درآمد خانوار، مربوط می‌شود [۱۶]. اصطلاح مسکن قابل استطاعت به عنوان تعریفی عمومی و پذیرفته‌شده، به این شکل مطرح می‌شود که بیش از ۳۰ درصد از درآمد خانوار ساکن، هزینه ندارد [۱۷]. در مقابل، خانواده‌هایی که بیش از ۳۰ درصد درآمد خود را برای مسکن صرف می‌کنند، هزینه سنگینی را متحمل می‌شوند و ممکن است در تأمین سایر نیازهای ضروری مانند غذا، پوشاک، حمل و نقل و مراقبت‌های پزشکی، مشکل داشته باشند [۱۸].

از نظر برنامه‌ریزی، تأمین مسکن قابل استطاعت ناظر بر خانه‌های قابل سکونت با امکانات مناسب به لحاظ کیفیت و موقعیت است، به نحوی که هزینه‌های آن، نسبت معقولی با درآمد داشته باشد و خانوارها بتوانند با استفاده از باقی درآمد خود، از پرداخت سایر هزینه‌های اساسی زندگی شامل خوراک، پوشاک، حمل‌ونقل، درمان و آموزش برآیند. در استطاعت‌پذیری نه تنها هزینه یک خانه لحاظ می‌شود، بلکه هزینه‌های بهره‌برداری و نگهداری از آن نیز در نظر گرفته می‌شود [۱۹]. مسائل استطاعت‌پذیری زمانی پدیدار می‌شوند که

فقر درآمدی، فقر بهداشت، فقر آموزش، ناامنی در تصرف مسکن و ناتوانی، از ابعاد فقر به شمار می‌رود. فقر شهری (Urban Poverty) مبین محرومیت از فرصت‌های سکونت امن و با کیفیت، تحصیل، اشتغال و دسترسی به کالا و خدمات است [۱]. مسکن نامناسب یکی از علل ایجاد و یا تشدید چالش ترک محله از سوی ساکنان محلی و در پی آن، تضعیف هویت و تعلق خاطر در بافت‌های ناکارآمد شهری است که در عین حال، از پتانسیل بالایی برای رونق‌بخشی و احیا از مسیر تأمین مسکن مناسب، برخوردار هستند [۲]. بازآفرینی شهری، نتایج متفاوتی در پرداختن به فقر داشته است. این رویکرد در مقابله با عناصر مکان‌محور فقر به‌ویژه از نظر مسکن، ایمنی جامعه و محیط فیزیکی، بسیار مؤثر است. مطالعات موردی در این زمینه نشان می‌دهد نیاز به بازآفرینی شهری وجود دارد و بازآفرینی مبتنی بر مسکن (Housing-Led Regeneration) می‌تواند برای رفع شکست بازار و عرضه مسکن جدید مورد استفاده قرار گیرد. با این وجود، اینکه مزایای بالقوه چنین رویکردی در شرایط فعلی چیست، چه نوع پروژه‌هایی در حال انجام است و چه درس‌هایی را می‌توان از آن‌ها گرفت، از جمله سؤال‌های کلیدی در این زمینه هستند [۳]. هدف از هر برنامه بازآفرینی، تبدیل مناطق ویران و متروکه به مراکز جدید پر جنب و جوش و جذاب است. با این حال، این پروژه‌های به‌ظاهر شگفت‌انگیز، اغلب خروج ساکنان بومی از محله خود را پنهان کرده و فرایندی را که معمولاً اعیان‌سازی (Gentrification) نامیده می‌شود، تقویت می‌کنند. آنچه در ارتباط با بازآفرینی شهری اهمیت دارد، این است که این برنامه‌ها، مسکن مناسب را برای همه تضمین می‌کنند و یا بیشتر به اعیان‌سازی دامن می‌زند؟ [۴]. این در حالی است که با وجود نقد فرایند اعیان‌سازی، اعیان‌سازی، مالی‌سازی (Financialization)، جدایی‌گزینی (Segregation)، جابه‌جایی (Displacement) و بی‌خانمانی (Homelessness)، این ادبیات هنوز به اندازه کافی، روش‌هایی که تجارب در فضا به اقدامات شکل می‌دهند را نظریه‌پردازی نمی‌کند [۵].

این پروژه‌ها اگرچه به نام بهبود استانداردهای زندگی و شرایط فیزیکی آغاز می‌شوند، در واقعیت، مناطقی را هدف قرار می‌دهند که در آن، افراد حاشیه‌نشین و کم‌درآمد زندگی می‌کنند. سپس با استناد به قوانینی که برای مطالبه زمین ارزشمند این افراد وضع شده است و از طریق ابزارهای مالی، حقوق ایشان را سلب و آن‌ها را آواره می‌کنند. این چنین، خانه‌های مجلل برای طبقات بالاتر در زمین‌های متعلق به حاشیه‌نشینانی ساخته می‌شود که آن‌ها را مجبور به نقل مکان به حومه شهر می‌کند [۶]. از این رو، در حالی که در میان برخی سیاست‌گذاران، اعیان‌سازی به عنوان نشانه‌ای از موفقیت شهری و اقتصادی در برابر زوال و فقر شهری تلقی می‌شود، بحث فرایندهای بر اثرات منفی اعیان‌سازی، به‌ویژه زمانی که توسط برنامه‌های بازآفرینی شهری انجام شده باشد، متمرکز شده است. در این میان، توجه به تأثیرات گسترده‌تر در سطح محله و شهر، افزایش نامرئی بی‌خانمانی و جابه‌جایی (مستقیم و غیرمستقیم از طریق مکانیسم‌های بازار)، مسائل مربوط به استطاعت‌پذیری محله (Neighborhood Affordability) از نظر مصرف، خدمات و مسکن و فرایندهای بی‌عدالتی اجتماعی، متمرکز شده است [۷].

در ایران، با وجود آنکه تأمین مسکن مناسب برای اقشار مختلف جامعه از جمله ضرورت‌های تحقق عدالت فضایی و توسعه شهری پایدار به شمار می‌آید [۸]، مسکن مناسب، مشکل جدانشدنی بیشتر شهرهای ایران به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد به حساب می‌آید و گستره عظیم حاشیه‌نشین‌ها و بافت‌های ناکارآمد شهری، خود گویای عدم توفیق در این زمینه است [۹]. این در حالی است که سیاست‌های بازآفرینی شهری، به‌رغم مصوبات و آیین‌نامه‌های قانونی و همین‌طور تکلیف در برنامه‌های پنجم و ششم توسعه مبنی بر نوسازی سالانه ۱۰ درصد بافت‌های ناکارآمد شهری، به صورت متوسط تنها ۱۰-۲۰ درصد محقق شده است [۱۰]. بر اساس فراتحلیلی بر مطالعات انجام‌شده در این زمینه در ایران، ساختار پیچیده و بروکراتیک و فقدان سازوکارهای محلی، مسائل متأثر از شرایط اجتماعی و اقتصادی ساکنان،

پیشنهاد برای اقدام، نمی‌تواند روشی دقیق از رویکرد را مشخص کند. به علاوه، بازآفرینی شهری مبین این است که هر رویکردی برای مقابله با مشکلات مورد مواجهه در شهرها، باید با هدف بلندمدت (راهبردی) در نظر گرفته شود [۲۵]. فرایندهای فعلی و رایج بازآفرینی شهری، به واسطه جهت‌گیری‌ها و راه‌حل‌های راهبردی بلندمدت، با ابتکارات و تصمیم‌سازی‌های پایدار مبتنی بر مشارکت گسترده اجتماع، برای پاسخ رضایت‌بخش به تقاضاهای محیطی، اجتماعی و اقتصادی در شهر، یکپارچه می‌شوند [۲۶]. از این‌رو، بازآفرینی شهری از اصلی‌ترین چالش‌های معاصر است که توسعه انسانی و سرزمینی به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه با آن مواجه است. اگر کشورهای توسعه‌یافته بازآفرینی شهری را چشم‌اندازی از نوسازی و سازگاری با روندهای جدید در نظر می‌گیرند، در کشورهای در حال توسعه، بازآفرینی شهری فرصتی برای اجرای شهرنشینی با هدف بهبود کیفیت زندگی و فراهم کردن حداقل شرایط برای تضمین زندگی ساکنان است [۲۷].

اهداف بلندپروازانه این پروژه‌ها معمولاً بازسازی مسکن و احیای محله است، اما اغلب باعث جابه‌جایی و بی‌خانمانی می‌شوند. این در حالی است که هر چه نابرابری‌های ثروت (Wealth Inequalities) تشدید شود، منازعات مسکن جدی‌تر می‌شود. از یک طرف، سرمایه‌گذاری‌های توسعه‌یافته، افزایش اجاره‌ها و قیمت‌ها را تعیین می‌کنند، که از اثرات کوتاه‌مدت آن، اخراج مستأجرانی که دیگر توانایی پرداخت افزایش هزینه‌های ماهانه را ندارند و همین‌طور محرومیت طبقه کارگر فقیر و حتی طبقه متوسط از خرید خانه در مناطق به‌شدت اعیان‌سازی شده، است. از سوی دیگر، ارزش املاک بالاتر، مستلزم مالیات بر املاک و دارایی و هزینه‌های عملیاتی بیشتر است، به طوری که حتی مالکان بدون بدهی، ممکن است به دلیل شرایطی که دیگر قابل استطاعت نیست، آواره شوند [۴]. بنابراین، افرادی که سرمایه دارند، زمین را برای ساختن خانه‌هایی که برای ساکنان قبلی قابل استطاعت نیست، صادره می‌کنند و این‌گونه، به جای پروژه‌های مسکن مناسب و قابل استطاعت، خانه‌های گران‌قیمت برای افراد با درآمد بالاتر ساخته شده و این چنین، حق مسکن ساکنانی که به حاشیه رانده می‌شوند، تضییع می‌شود [۶].

در مقابل، رویکرد بازآفرینی شهری مبتنی بر مسکن مقابله با شکست بازار مسکن کالایی شده (Commodified Housing Market)، رفع نیازهای مسکن خانوارهای محروم، کاهش محرومیت و فقر اجتماعی و بهبود محیط ساخته‌شده را هدف‌گذاری می‌کند [۲۸]. بازآفرینی شهری مبتنی بر مسکن به دنبال بهبود مکان‌ها و زندگی مردم است. پروژه‌ها باید روی نیازها و آرزوهای ساکنان موجود متمرکز شوند. هر بسته سرمایه‌گذاری باید اولویت‌های منطقه محلی را منعکس کند. در بسیاری از نقاط، ساکنان محلی تمایل خود را برای گزینه‌های تصدی متنوع‌تر ابراز می‌کنند. ترکیب جمعیتی و اقتصادی ساکنان موجود در این مناطق به این معناست که همچنان نیاز به محصولات اجاره‌ای قابل استطاعت و همچنین گزینه‌های مالکیت وجود خواهد داشت. بازآفرینی مبتنی بر مسکن می‌تواند سرمایه‌گذاری بسیار خوبی برای بخش دولتی و خصوصی باشد و طیف وسیعی از مزایای مالی و همچنین پیامدهای اجتماعی و اقتصادی را به همراه داشته باشد. زمینه محلی برای موفقیت بازآفرینی تحت هدایت مسکن، بسیار مهم است. تدارک خصوصی به‌تنهایی برای ایجاد امکان توسعه مسکن کافی نیست و از این‌رو، به دلیل هزینه‌های پایین زمین، فقدان بازار موجود یا نیاز به انواع خاصی از مسکن (به عنوان مثال برای افراد مسن)، بازآفرینی امری ضروری است. در عین حال، با مدیریت دقیق می‌توان اطمینان حاصل کرد که هم ساکنان موجود و هم جامعه وسیع‌تر، از بازآفرینی مبتنی بر مسکن، سود می‌برند. در برخی مناطق می‌توان از طریق افزایش تراکم، عرضه مسکن اضافی را تأمین کرد، اما این نیاز به بررسی دقیق و مدیریت خوب دارد. منابع (مالی و مهارت) مورد نیاز برای اطمینان از چنین استانداردهایی را نباید دست‌کم گرفت [۳]. بر این اساس، جدول ۱، بخشی از تجارب جهانی در زمینه برنامه‌های بازآفرینی شهری و تأمین مسکن قابل استطاعت، مشتمل بر موقعیت پروژه، ابعاد کلیدی و مکانیزم اجرا (سرمایه‌گذاری) را ارائه می‌کند.

هزینه‌های مسکن، سریع‌تر از درآمد خانوار افزایش می‌یابند و در نتیجه از توان مالی خانواده‌ها فراتر می‌روند [۲۰]. با این وجود، استطاعت‌پذیری یکی از ویژگی‌های مسکن نیست، بلکه به ارتباط میان مسکن و مردم وابسته است. برای برخی، همه خانه‌ها قابل استطاعت‌اند، اما برای برخی دیگر، ممکن است هیچ مسکنی قابل استطاعت نباشد. این چنین، مسکن قابل استطاعت در ارتباط با ۴ سؤال اساسی، معنا می‌یابد [۱۵]:

- قابل استطاعت برای چه کسی؟
- بر اساس چه استانداردی از استطاعت‌پذیری؟
- برای چه مدت؟
- با رعایت چه استاندارد فیزیکی؟
مسکن قابل استطاعت و تلقی‌های دیگر همچون مسکن اجتماعی (Social Housing)، مسکن به‌صرفه (Cost-Effective Housing) و مسکن درآمد پایین (Low-Income Housing)، به عنوان راه‌حلی برای تعدیل نابرابری در بازار آزاد مبتنی بر نقش بازتوزیعی دولت با هدف تدارک اسکان مناسب همراه با دسترسی به امکانات و خدمات برای اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر، به شمار می‌رود [۲۱]. از جمله اقدامات مؤثر قانونی، اداری، سیاستی و هزینه‌ای که دولت‌ها باید برای احترام، ترویج، حمایت و تحقق حق مسکن مناسب اتخاذ کنند، می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد [۲۲]:

- از نقض حقوق مسکن توسط اشخاص ثالث، از جمله سوء استفاده توسط مالکان، از طریق اقدامات تکمیلی فوری جلوگیری شود؛

- امنیت تصدی برای همه شهروندان تأمین شود؛

- با حفظ هزینه‌های مسکن در سطوحی که به ساکنان اجازه می‌دهد سایر نیازهای اساسی خود را برآورده کنند، از استطاعت‌پذیری مسکن برای همه گروه‌های درآمدی اطمینان حاصل شود؛

- مقررات اجاره و یارانه‌های مسکن به منظور رعایت اصل استطاعت‌پذیری، در دستور کار قرار گیرد؛

- مسکن در نزدیکی فرصت‌های شغلی، مدارس، مراکز درمانی و مناطق سبز قرار گیرد؛

- به نقض‌ها و تخلفات در حوزه حقوق مسکن، پاسخ سازنده داده شود؛

- سیاست‌های هدفمند برای تضمین تحقق کامل حقوق مسکن، در کوتاه‌ترین زمان ممکن، ارتقا یابند؛

- نیازهای مسکن اجتماعی از طریق شاخص‌های مناسب، مورد نظارت قرار گیرد؛

- یک راهبرد مسکن ملی، توسعه یابد و اجرا شود؛

- راهبردهایی برای ارضای نیازهای مسکن گروه‌های محروم، تعریف شود؛

- نسبت معقولی از مخارج عمومی برای مسکن، مطابق با الزامات مسکن اجتماعی، تخصیص یابد؛

- یارانه مسکن برای مستأجران و خریداران خانه اول و همچنین اقدامات تأمین مالی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد، پایه‌گذاری شود؛

- مسکن عمومی، تأمین مالی شده، ساخته و نگهداری شود؛

- اقدامات فعال در حمایت از افرادی که نمی‌توانند نیازهای مسکن خود را با تلاش‌های فردی برآورده کنند، مورد توجه قرار گیرد؛

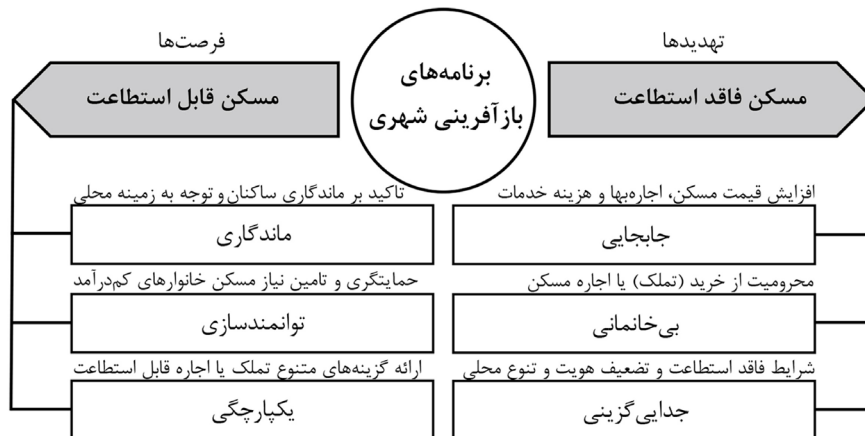
در این میان، بازآفرینی شهری، رویکردی نوین در مواجهه با فرایندهای دگرگونی شهری است و معاصرسازی را از مسیر ایجاد یا تجدید روابط شهری، دنبال می‌کند [۲۳]. بازآفرینی شهری با اتخاذ برنامه‌های ارتقای کیفی با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، سازماندهی مجدد و ارتقای مناطق شهری محروم را هدف‌گذاری می‌کند [۲۴]. بازآفرینی شهری به مفهوم چشم‌انداز و اقدامی جامع و یکپارچه است که موجب حل مشکلات شهری می‌شود و به دنبال بهبود پایدار در وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی منطقه‌ای است که دستخوش تغییر شده است. بازآفرینی شهری فراتر از اهداف، آرمان‌ها و دستاوردهای نوسازی شهری، مبنی بر فرایند تغییر عمده کالبدی، است که توسعه یا بازتوسعه شهری با مأموریت کلی و هدف کمترتعریف‌شده در قالب تجدید حیات شهری را دنبال می‌کند و در عین

جدول ۱. تجارب جهانی در زمینه برنامه‌های بازآفرینی شهری و تأمین مسکن قابل استطاعت

ردیف	نمونه	موقعیت	ابعاد کلیدی	مکانیزم اجرا/ سرمایه‌گذاری	ماخذ
۱	املاک آبرفلدی (Aberfeldy Estate)	یک مایلی شرق شهر لندن در انگلستان	این پروژه، توسعه ۱۱۷۶ واحد مسکونی برای جایگزینی ۳۰۰ واحد موجود است. این، شامل همان تعداد مسکن قابل استطاعت با واحدهای اضافی برای اجاره خصوصی و فروش در بازار آزاد است. توسعه دیگر، شامل واحدهای تجاری جدید، یک مرکز اجتماعی، یک مرکز مذهبی و یک مرکز بهداشتی است. هزینه کلی این پروژه حدود ۲۵۰ میلیون پوند است.	سرمایه‌گذاری مشترک بین اعضا. سرمایه‌گذاری آژانس خانه‌ها و جوامع (HCA) برای مسکن قابل استطاعت و سایر منابع سرمایه‌گذاری	
۲	ناحیه نورث پراسپکت North Prospect (Area)	دو مایلی شمال مرکز شهر پلیموث در جنوب غربی انگلستان	در فازهای ۱ و ۲، بیش از ۵۰۰ واحد ساخته شده جدید با سرمایه‌گذاری ۴۳ میلیون پوند، تکمیل شده است. بازسازی ۳۰۰ ملک حدود ۱۵ میلیون پوند هزینه داشته است. یک مرکز اجتماعی، امکانات تفریحی بهبود یافته و تغییرات دیگر نیز ارائه شده است.	یارانه داخلی (PCH)، کمک مالی (HCA)، فروش بازار آزاد و بسته‌های از منابع سرمایه‌گذاری دیگر	[۳]
۳	دهکده نورث‌فیلد North(-) field Village	لبه مرکز شهر استافورد در غرب میدلندز انگلستان	هزینه کلی این پروژه ۲۶.۶ میلیون پوند بوده است. ۸۰ واحد آپارتمان مراقبت اضافی، یک مرکز تخصصی مراقبت از زوال عقل، یک مرکز بهداشتی (با جراحی عمومی و داروخانه)، یک مرکز اجتماعی، ۸ واحد مسکن پشتیبان برای افراد دارای ناتوانی یادگیری، ۲۲ واحد مسکن قابل استطاعت و سایر امکانات، ارائه شده است.	تأمین مالی سرمایه (SCC)، کمک مالی (HCA)، تأمین مالی اعتماد مسکن (Wrekin)، تأمین مالی (NHS)، تعاونی‌های زمین و منابع دیگر	
۴	محله راول و محله سانتاکاترینا و سنت پره Raval Neighbourhood and Santa Caterina & Sant Pere (Neighbourhood)	مرکز تاریخی شهر بارسلون در اسپانیا	ترویج بازسازی و جایگزینی مسکن جدید به همراه ایجاد فضاهای باز و ارتقای زیرساخت‌های شهری، دنبال شده است. در عین حال، منجر به افزایش قابل توجه جمعیت خارجی بدون پیش‌بینی در برنامه‌های اولیه و تغییر در الگوی مصرف فضا و استطاعت‌پذیری مسکن شده است، به نحوی که نشان از اعیان‌سازی، جایگزینی و جابه‌جایی جمعیت دارد.	مداخلات شهرداری بارسلونا در قالب طرح‌های ویژه و اصلاحات داخلی (PERIs) در مقیاس‌های کلان و خرد با ایجاد یک مدل مشارکت عمومی-خصوصی از طریق یک شرکت مدیریت سرمایه مختلط	[۷]
۵	ناحیه بانک‌ساید (Bankside Area)	مجموعه گالری مدرن تیت در ناحیه بانک‌ساید مرکز لندن در انگلستان	بازآفرینی فرهنگی صرف، توانایی ماندگاری ساکنان بومی و ارائه مسکن قابل استطاعت را نداشته و طرح‌های بازآفرینی باعث تشدید نابرابری اجتماعی و اجبار ساکنان آسیب‌پذیر قدیمی به جابه‌جایی به علت اجاره غیر قابل استطاعت، از دست دادن شغل و یا اشتغال در نواحی دیگر، شده است.	زیباسازی شهری و ایجاد زیرساخت فرهنگی (موزه) برای پاسخ به نیازهای اجتماعات محلی، مشاغل و گردشگران از طریق تعریف متصدی بازآفرینی و مشارکت‌های اجتماعی	[۴]
۶	محله سلوکوله Sulukule (Neighbourhood)	محله تاریخی در غرب شهر استانبول در ترکیه	۶۹۰ خانوار شامل ۲۵۶ مالک و ۴۳۴ مستأجر را شامل می‌شد. ارائه دو گزینه: (۱) خرید واحد مسکونی و پرداخت مابه‌التفاوت هزینه ساخت و قیمت واحد با وام ۱۵ ساله (۲) مهاجرت به منطقه‌ای دیگر (تاش‌اولوک) در فاصله ۳۵ کیلومتری موقعیت فعلی. هر دو گزینه، فاقد استطاعت‌پذیری و مناسبات فرهنگی و اجتماعی برای مردم بومی بود و مستأجران در هر صورت باید از محله خارج می‌شدند. تنها گزینه پیش روی آن‌ها، خرید خانه در منطقه دورتر با پرداخت ماهیانه طی ۱۵ سال، بود.	همکاری شهرداری با اداره توسعه مسکن ترکیه (TOKI) به عنوان یک سازمان غیرانتفاعی	[۶]
۷	محله اگه Ege (Neighbourhood)	مرکز منطقه ازبیر در ترکیه	۷۰۰ خانوار را شامل می‌شد و برآورد ارزش خانه‌های فعلی و تخصیص آپارتمان‌های جدید، بر اساس متر از زمین‌های موجود صورت می‌گرفت. این طرح فاقد استطاعت‌پذیری و مناسبات فرهنگی و اجتماعی برای مردم بومی بود و گزینه پیش روی مستأجران در آن، خرید خانه در حومه ازبیر و یا ادامه سکونت در محله به عنوان مستأجر شهرداری، بود.	همکاری شهرداری با اداره توسعه مسکن ترکیه (TOKI) به عنوان یک سازمان غیرانتفاعی	
۸	دهکده جانگسو Jangsu (Village)	مرکز سئول در کره جنوبی	مساحت پروژه، ۱۸ هزار متر مربع مشتمل بر ۶۱۱ نفر در قالب ۲۹۹ خانوار بوده است. مقامات از اخراج ساکنان و تبدیل محله به بلوک‌های آپارتمانی مرتفع، صرف نظر کردند. سرمایه اجتماعی و مساعدت به همسایگان، همکاری چندجانبه و مشارکت ساکنان مسن‌تر را در بازآفرینی با تأکید بر اقامت پایدار و قابل استطاعت هم‌گام با تحول تدریجی، تقویت کرد و آن‌ها را قادر ساخت شرایط را با تعمیر و استفاده مجدد از ساختمان‌های موجود، بهبود بخشند.	جایگزین شدن اجرای توسعه شهر جدید به واسطه احداث بلوک‌های آپارتمانی (NTD) با گروه تحقیقاتی بازسازی جایگزین (ARRT) به واسطه تعمیر خانه‌ها	[۲۹]

استطاعت و در پی آن، تضعیف هویت و تنوع محلی، به دنبال خواهند داشت. در مقابل و نظیر تجارب املاک ابرفردی در شرق شهر لندن، ناحیه نورثپراسپکت در شهر پلیموث، دهکده نورثفیلد در شرق استافورد و همچنین دهکده جانگسو در مرکز شهر سنول، برنامه‌های بازآفرینی شهری با محور قرار دادن مفهوم استطاعت‌پذیری و اهتمام در جهت تامین مسکن قابل استطاعت، می‌توانند فرصت ماندگاری ساکنان را با توجه به زمینه محلی و از مسیر توانمندسازی (حمایتگری) ایشان در قالب پاسخ به نیاز مسکن و در نتیجه یکپارچگی اجتماعی به واسطه ارائه گزینه‌های متنوع تملک یا اجاره قابل استطاعت، فراهم کنند.

این‌چنین، تهدیدها و فرصت‌های برنامه‌های بازآفرینی شهری با واکاوی مسکن قابل استطاعت در قالب شکل ۱، ارائه شده‌اند. مشابه با تجارب محله راول و محله سانتاکاترینا و سنت‌پره در مرکز تاریخی شهر بارسلون، مجموعه گالری مدرن تیت در ناحیه بانک‌ساید مرکز شهر لندن، محله سلوکوله در غرب شهر استانبول و محله آگه در مرکز منطقه ازمیر، اگر این طرح‌ها، ناظر بر اعیان‌سازی بدون توجه به مفهوم استطاعت‌پذیری مسکن باشند، در عمل با افزایش قیمت مسکن، اجاره‌ها و هزینه خدمات، منجر به جابه‌جایی ساکنان شده و با محرومیت ایشان از خرید (تملک) یا اجاره مسکن، تهدید بی‌خانمانی و تشدید جدایی‌گزینی اجتماعی را به واسطه تحمیل شرایط فاقد



شکل ۱. تهدیدها و فرصت‌های برنامه‌های بازآفرینی شهری با واکاوی مسکن قابل استطاعت

کم‌درآمد تبدیل شد. با توجه به حاشیه‌ای بودن و قیمت پایین زمین، طبقه کم‌درآمد به این منطقه روی آورد و زمین‌ها را تصرف یا خریداری کرد. به تدریج و با ساخت‌وسازهای نازل، همت‌آباد که به مفت‌آباد نیز معروف شده بود، به صورت غیر رسمی مورد توسعه و اسکان، قرار گرفت [۳۰]. شکل ۲ طرح تفصیلی محدوده محله همت‌آباد را ارائه می‌کند.

■ مواد و روش‌ها
محدوده مورد مطالعه

محله همت‌آباد، یکی از محلات منطقه ۶ واقع در جنوب شهر اصفهان است که تا زمان پهلوی اول، خارج از محدوده قانونی قرار داشت. با توسعه تدریجی شهر در جنوب رودخانه زاینده‌رود، همت‌آباد به محل سکونت کارگران و طبقه



شکل ۲. طرح تفصیلی محدوده محله همت‌آباد [۳۰]

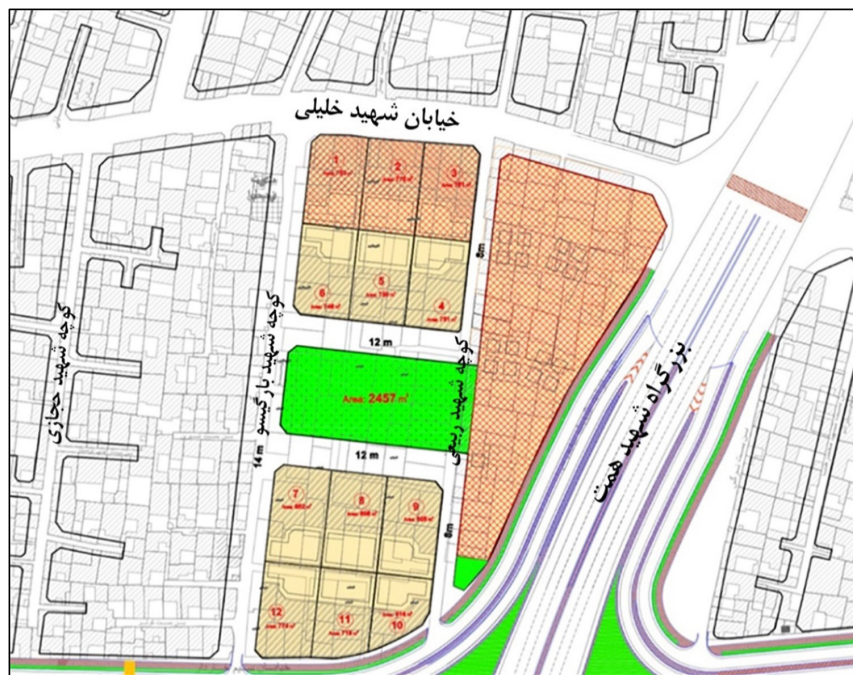
مداخلاتی که در تقابل با منافع ساکنان بومی باشد با مخالفت عمومی مواجه شده و مانع انجام هرگونه عملیات نوسازی می‌شود. نخستین بار و طی

طی ۲ دهه اخیر، طرح‌ها و برنامه‌های زیادی برای محله همت‌آباد تهیه شده است. تجربه طرح‌ها و برنامه‌های قبلی در این محدوده، نشان می‌دهد

حدود ۶ هکتار تهیه شد. سپس، این طرح به کمیسیون ماده ۵ شهرداری ارائه شد و کاربری‌ها و معابر آن به تصویب رسید. با این وجود، از آنجا که کل سهم خدمات از مردم گرفته می‌شد و این چنین، سهم زمین ایشان به شدت کاهش می‌یافت، این طرح نیز مورد استقبال قرار نگرفت و با ایجاد اختلاف میان تعاونی و مهندسان مشاور، متوقف شد. در نهایت و طی سال‌های ۱۳۹۶-۱۳۹۷، سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری اصفهان با حمایت اداره کل راه و شهرسازی استان، وزارت راه و شهرسازی، شرکت بازآفرینی شهری ایران و تعاونی احیا و نوسازی غدیر همت‌آباد، طرح جدیدی مطابق با شکل ۳ برای یکی از ۳ بلوک یادشده با مساحت ۲/۱ هکتار در مجاورت بزرگراه همت تهیه شد و به صورت آزمایشی اجرای آن آغاز شد. در مرحله اول و با رویکرد تنظیم مجدد زمین، مقرر شد که به مردم، پلاک‌هایی با مساحت ۷۰۰ تا ۸۰۰ مترمربع تحویل داده شود و در مرحله دوم با توجه به مصوبات کمیسیون ماده ۵ شهرداری مبنی بر افزایش طبقات ساختمانی از ۴ به ۶ و تراکم ساختمانی ۳۶۰ درصد، پروژه آپارتمان‌سازی آغاز شود. در این طرح، به مالکان بر اساس ارزش زمین و ساخت، به ازای هر متر مربع از واحد مسکونی ایشان، ۱/۲ تا ۱/۳ مترمربع آپارتمان، تعلق می‌گیرد. واحدهای مسکونی در دو نوع قابل استطاعت با مساحت ۸۰-۹۰ متر مربع (غالباً در طبقات اول تا سوم) و عادی با مساحت ۱۳۰-۱۴۵ متر مربع (غالباً در طبقات چهارم تا ششم) در نظر گرفته شده‌اند. در حال حاضر، فقط بخش کوچکی از این طرح که معادل ۳ قطعه زمین واقع در شمال فضای سبز پیش‌بینی شده است، اجرا و تکمیل شده و پروژه در عمل، دچار تأخیر زمانی بسیار قابل توجه است.

سال‌های ۱۳۸۶-۱۳۸۸، طرح نوسازی برای محله همت‌آباد تهیه شد که کارفرمای آن شهرداری اصفهان و مشاور آن شرکت مهندسی مشاور شارمند با همکاری سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری اصفهان بود. این طرح با رویکرد مداخله متمرکز، اخراج مردم بومی، تخریب و نوسازی و تکمیل پروژه بدون ساکنان بومی را دنبال می‌کرد که در عین حال، به علت عدم توافق مدیریت شهری اصفهان و به همراه داشتن هزینه زیاد برای تملک، به مرحله اجرا نرسید. پس از شکست طرح نوسازی محله همت‌آباد در سال ۱۳۸۸، شهرداری اصفهان با استفاده از آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری، اقدام به فروش اوراق مشارکت برای خرید اراضی اطراف اتوبان همت کرد که با اجبار مردم برای فروش زمین و خروج ساکنان بومی در داخل بافت همت‌آباد، همراه بود. با مقاومت مردم و پیگیری مراجع قضایی، طرح یادشده لغو شد و مالکان خواستار توقف پروژه شهرداری اصفهان و اجرای طرح بازآفرینی توسط خود مردم شدند.

پس از شکست طرح یادشده در سال ۱۳۹۳ و با ورود اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان، شرکت عمران و بهسازی (بازآفرینی) شهری ایران و شرکت عمران و مسکن‌سازان استان اصفهان به عنوان مشاور، تهیه طرح جدیدی در دستور کار قرار گرفت. به همین منظور یک دفتر تسهیلگری به نام تعاونی غدیر با هدف آگاه‌سازی مردم و تصمیم‌گیری در خصوص نحوه اجرا، تأسیس شد که مدیریت آن به عهده یکی از ساکنان قرار گرفت. رویکرد اتخاذشده در این طرح، تنظیم مجدد زمین بود و برای سه بخشی که شهرداری اصفهان در آن‌ها اقدام به مداخله کرده بود، طرحی در قالب ۳ بلوک مجزا با مساحتی



شکل ۳. طرح تفصیلی بلوک شهری همت‌آباد [۳۱]

شناسایی شوند. بر این اساس، در مجموع ۱۱ مصاحبه بر اساس تحقق اشباع نظری انجام گرفت که با استفاده از رویکرد نظریه زمینه‌ای، مورد تحلیل قرار گرفته‌اند. جدول ۳، مشخصات کلی مصاحبه‌شوندگان را ارائه می‌کند. نظریه زمینه‌ای، داده‌بنیاد یا مبنایی (Grounded Theory) یک روش استقرایی و کشف نظریه است که به محقق اجازه می‌دهد تا شرحی نظری از ویژگی‌های کلی یک موضوع، ارائه کند در حالی که هم‌زمان آن را در مشاهدات یا داده‌های تجربی پایه‌گذاری می‌کند. محققانی که از نظریه زمینه‌ای استفاده

روش تحقیق

این پژوهش با جهت‌گیری کاربردی و رویکرد توصیفی-تحلیلی، از نوع کیفی بر پایه مطالعات کتابخانه‌ای، اسنادی و پیمایش از طریق مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با مسئولان، مطابق با جدول ۲، شامل سؤال‌ها به همراه تلقی و هدف کلی از هر یک از آن‌ها است. در ارتباط با نمونه، از روش نمونه‌گیری گلوله برفی یا زنجیری استفاده شد تا افرادی که مستقیم در روندهای برنامه‌ریزی و اجرای پروژه بازآفرینی محله همت‌آباد درگیر بوده‌اند،

(Memoing)، نمونه‌گیری نظری (Theoretical Sampling) و مرتب‌سازی به نوشتار (Sorting to Writing) از طریق مقایسه دائمی است. هدف از نظریه زمینه‌ای، درک رفتار و معانی است که شرکت‌کنندگان به تجارب خود در یک زمینه خاص می‌دهند. علاوه بر این، هدف، تولید نظریه‌های مفهومی (Conceptual Theories) است که یک پدیده را از منظر و زمینه افرادی که آن را تجربه کرده‌اند، توضیح می‌دهند و می‌توانند در موقعیت‌های عملی، کاربرد داشته باشند [۳۳].

می‌کنند، سعی می‌کنند، آنچه را که در زندگی شرکت‌کنندگان در مطالعه اتفاق افتاده است، مفهوم‌سازی کنند [۳۲]. روش نظریه زمینه‌ای به عنوان روش‌شناسی تحقیق، برای ایجاد نظریه‌های محتوایی (Substantive Theories) از طریق تحلیل‌های داده استقرایی (Inductive Data Analyses) و تحلیل‌های داده ربایشی (Abductive Data Analyses) به جای استنتاج‌های فرضی (Hypothetical Deductions) است. به صورت مشخص، این روش شامل یک بسته پژوهش مشتمل بر جمع‌آوری داده (Data Collection)، شناسه‌گذاری (Coding) و تحلیل از طریق یادداشت‌برداری

جدول ۲. محورهای مصاحبه نیمه‌ساختار یافته

سؤال‌ها	تلقی و هدف از سؤال‌ها
توجه به حق مسکن و استطاعت‌پذیری در سیاست‌های بازآفرینی شهری چگونه است؟ در عمل، سازوکارهای کاربست مسکن قابل استطاعت در طرح‌های بازآفرینی شهری چگونه است؟	اشاره به مفاهیم حق مسکن و مسکن قابل استطاعت و سازوکارهای کاربست آن در بازآفرینی شهری
توجه به حق مسکن و استطاعت‌پذیری در بازآفرینی محله همت‌آباد چگونه است؟ در طرح اجرا شده، استطاعت‌پذیری برای ساکنان محلی چگونه است؟	واکوی مفاهیم اساسی مسکن در بازآفرینی محله همت‌آباد از منظر برنامه‌ریزی و اجرا جهت دستیابی به مسکن قابل استطاعت
راهکار پیشنهادی برای کارآمدی بیشتر این طرح‌ها از منظر تأمین مسکن قابل استطاعت، چیست؟	ارائه پیشنهاد برای کارآمدی و توفیق بیشتر طرح‌های بازآفرینی شهری مبتنی بر مسکن

جدول ۳. مشخصات کلی مصاحبه‌شوندگان

تعداد	سازمان، نهاد یا شرکت
۴ نفر	اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان و شرکت بازآفرینی شهری ایران
۲ نفر	شهرداری اصفهان (منطقه ۶) و سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری اصفهان
۲ نفر	شرکت عمران و مسکن‌سازان استان اصفهان
۱ نفر	شرکت مهندسان مشاور شارمند
۱ نفر	تعاونی العدیر
۱ نفر	دفتر بازآفرینی شهری بهشت
۱۱ نفر	مجموع

همراه با بحث و تفسیر، سپس یادداشت‌ها و شناسه‌های اولیه و متمرکز منتج از تحلیل آن‌ها، در جدول ۴ ارائه می‌شود. در گام نخست به نظر می‌رسد اساساً جایگاه مسکن و همین‌طور مسکن قابل استطاعت در طرح‌های بازآفرینی شهری مشخص نبوده و به‌رغم هدف‌گذاری این طرح‌ها بر تحقق حق مسکن، این ارتباط همچنان روشن نیست.

«حق مسکن جزء مأموریت بازآفرینی شهری نیست»

«...اصلاً ما طرح مسکن در یافت (ناکارآمد) نداریم ... تقریباً هیچ»

همچنین به نظر می‌رسد، در سیاست‌ها و دستورالعمل‌های تدوین طرح‌های بازآفرینی شهری، الزامی بر استطاعت‌پذیری واحدهای مسکونی و ماندگاری مردم در همان محله وجود ندارد که خود به ترویج فرایند اعیان‌سازی در این پروژه‌ها دامن خواهد زد. در این میان، مستأجران و مسکن‌استیجاری، موضوعاتی هستند که تقریباً به‌هیچ‌عنوان در نظر گرفته نمی‌شوند.

«بقیه‌اش را مردم باید هزینه کنند تا یک واحد متناسب به دست آورند»

«واحدها را باید یا موقعی که ساخته شد از مالک بخزند یا اینکه باید

ما به/تفاوت اون مقدار واحد را پرداخت کند»

«تهیه مسکن اگر مستأجر باشند که یک امر، الان در واقع، نشد است...»

اگر این‌ها که به مستأجر کمک بشود، (اما) الان در برنامه‌ها، چنین چیزی وجود

بر این اساس، نظریه زمینه‌ای از کاربست و کارآمدی مناسبی در این پژوهش با هدف واکاوی مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های بازآفرینی شهری مبتنی بر واقعیات محله همت‌آباد اصفهان، برخوردار است. پس از انجام و پیاده‌سازی مصاحبه‌ها، تحلیل و شناسه‌گذاری مبتنی بر روش نظریه زمینه‌ای با رویکرد ساختارگرایانه (Constructivist Grounded Theory)، دنبال شد. هنگام شناسه‌گذاری اولیه (Initial Coding) سعی شد که شناسه‌های استخراج شده با صفت فاعلی، باز و نزدیک به مصاحبه‌ها باشد. علاوه بر این، هم‌زمان با استخراج شناسه‌های اولیه، یادداشت‌هایی نیز صورت گرفت. پس از شناسه‌گذاری اولیه، شناسه‌گذاری متمرکز (Focused Coding) دنبال شد. شناسه‌های متمرکز، منتج از انبوهی از داده‌های کلیدی و مکرر و حذف داده‌های نامرتب هستند و این چنین، تفصیلی، هدفمند، انتخابی و مفهومی‌تر هستند [۳۳-۳۵].

یافته‌ها و بحث

همان‌طور که پیش از این اشاره شد، محتوای این بخش ناظر بر مصاحبه نیمه‌ساختار یافته در خصوص بازآفرینی شهری با محوریت حق مسکن و تأمین مسکن قابل استطاعت در محله همت‌آباد است که ضمن ارائه مصادیقی عینی

ندارد»

در این میان، خواست مردم برای تدوین طرح و نه فقط مدیریت شهری، موضوع بسیار مهمی است که در عین حال، می‌تواند در همراهی و همین‌طور حصول نتایج رضایت‌بخش‌تر، بسیار مؤثر باشد.

«خود مردم به این نتیجه رسیدند باینکه این کار را (طرح بازآفرینی) انجام دهند»

«... هم نیازهای مردم آن محله شناسایی شد (و) هم به سرانه‌ها توجه شد»

«طرحی تهیه شد که در نهایت بتواند اکثر نیازهای، حالا کامل که نه، ساکنان را برطرف کند»

به علاوه، مشارکت چندجانبه ذی‌نفعان، اعتمادسازی و همگرایی و تعادل میان نیازها، اهداف و انتظارات بازیگران از ابعاد اساسی در هر پروژه بازآفرینی شهری است که در نمونه محله همت آباد نیز کاملاً موضوعیت دارد.

«... مشارکت چندجانبه بود، هم شهرداری مشارکت کرد، یعنی زمین‌هایی که آنجا داشت را (برای تأمین فضای سبز) در اختیار طرح قرار داد...»

«مستقیم ما با خود تشکیل یا تعاونی که تشکیل شده بود به نام الغدیر... وارد مذاکره با مردم، در مورد طرح شدیم که چه جوری (شکلی) بباییم طرح بدهیم که هم نظر شهرداری تأمین شود، هم دولت در واقع برنامه‌هایش را پیاده کند و مردم هم داخل محله بمانند و راضی باشند»

این در حالی است که فارغ از ابعاد کالبدی و فیزیکی، ویژگی‌ها و شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی هر پروژه بازآفرینی شهری، اتخاذ رویکردهایی خاص و ویژه همراه با انعطاف‌پذیری را با هدف ارتقای کارآمدی و تحقق‌پذیری اقتضا می‌کند. به عنوان نمونه، پیری و کهنسالی بافت اجتماعی محدوده به جای یک محدودیت می‌تواند به عنوان یک سرمایه اجتماعی ارزشمند، فرصتی کلیدی تلقی شود.

«پیری جمعیت می‌تواند بر روند طرح‌های بازآفرینی تأثیر بگذارد»

بازآفرینی مبتنی بر مسکن به دنبال بهبود مکان‌ها و زندگی مردم است، پس ابتدا پروژه‌ها باید بر نیازها و آرزوهای ساکنان موجود تمرکز یابند و مکانیزم سرمایه‌گذاری باید اولویت‌های منطقه محلی را منعکس کند. این در حالی است که بیشتر بر ارائه تسهیلات و وام نوسازی از سوی بخش عمومی تکیه می‌شود که نیازمند تغییر نگرش و تدوین سیاست‌های منطقی‌تر و همکارانه‌تر در این بافت‌ها به‌ویژه در موضوعاتی همچون تأمین سهم خدمات از منابع بخش عمومی است.

«کاری که شهرداری آمد اینجا انجام داد، این زمین‌هایی که در دوره قبلی آمده بود، تملک کرده بود را به عنوان سهم خدمات خود داد، یعنی به صورت پراکنده یک سری پلاک خرید کرده بود، آمد این‌ها را در قالب یک پارک محله‌ای، در واقع به عنوان سهم خدمات خودش تأمین کرد. این باعث شد که دیگر از مردم، زمینی به عنوان سهم خدمات کسر نشود. یک درصد کمی فقط به عنوان معابر از زمین‌هایشان کم شده است... فک کنم ۱۰ درصد یا بیشتر از زمینشان کم نشد»

«... مشارکت چندجانبه بود. شهرداری هم مشارکت کرد، یعنی زمین‌هایی که آنجا داشت را در اختیار طرح برای تأمین فضای سبز قرار داد»

یکی دیگر از مشکلات عنوان شده، کمبود بودجه برای مراحل برنامه‌ریزی است که سبب می‌شود عموماً تسهیلات پس از مدتی به دلیل نبود حمایت‌های مالی، این فرایند را رها کنند. پیشنهاد می‌شود برای عدم وقوع تطویل زمانی، پیش از اقدام، منابع مالی و حمایتی، مورد پیش‌بینی قرار گیرد و همچنین حمایت‌های بخش عمومی نیز افزایش یابد.

«... مشارکت چندجانبه بود. شهرداری هم مشارکت کرد، یعنی زمین‌هایی که آنجا داشت را در اختیار طرح برای تأمین فضای سبز قرار داد»

یکی دیگر از مشکلات عنوان شده، کمبود بودجه برای مراحل برنامه‌ریزی است که سبب می‌شود عموماً تسهیلات پس از مدتی به دلیل نبود حمایت‌های مالی، این فرایند را رها کنند. پیشنهاد می‌شود برای عدم وقوع تطویل زمانی، پیش از اقدام، منابع مالی و حمایتی، مورد پیش‌بینی قرار گیرد و همچنین حمایت‌های بخش عمومی نیز افزایش یابد.

«... مشارکت چندجانبه بود. شهرداری هم مشارکت کرد، یعنی زمین‌هایی که آنجا داشت را در اختیار طرح برای تأمین فضای سبز قرار داد»

یکی دیگر از مشکلات عنوان شده، کمبود بودجه برای مراحل برنامه‌ریزی است که سبب می‌شود عموماً تسهیلات پس از مدتی به دلیل نبود حمایت‌های مالی، این فرایند را رها کنند. پیشنهاد می‌شود برای عدم وقوع تطویل زمانی، پیش از اقدام، منابع مالی و حمایتی، مورد پیش‌بینی قرار گیرد و همچنین حمایت‌های بخش عمومی نیز افزایش یابد.

«حمایت مالی باید ادامه‌دار باشد و دولت به تسهیلات قدرت و توانایی مالی دهد»

افزون بر این، به دلیل اهمیت موضوع مالکیت و ارزشی که شرع و عرف برای آن قائل شده است، خرده‌مالکیت‌ها و مباحث ثبتی، از جمله چالش‌هایی هستند که بر روند اجرا طرح تأثیر خواهند گذاشت که خود نیازمند بازنگری و ارائه راهکار با همکاری سایر دستگاه‌های متولی است. تملک اراضی نیز از جمله موضوعات پیچیده و برخوردار از فرصت‌ها و تهدیدهای احتمالی در مسیر پیشبرد پروژه‌های بازآفرینی شهری است.

«ضعف این قضیه، این بحث‌های مالکیت در کشور است... هرچند الان در قانون حمایت از عرضه و تولید مسکن و احیا بافت ناکارآمد شهری، یک سری پیش‌بینی‌هایی شده است، اما بنده این سیستم، اداره ثبت و قوه قضاییه ما هنوز راهکار مشخصی برای حل خرده‌مالکیت (ها) ندارد»

در مرحله تدوین طرح، یکی از موارد اساسی، ارائه پیشنهادها همراه با توجیه اقتصادی و البته لحاظ تأثیرات کالبدی - فضایی آن است. به طور معمول برای جذاب‌سازی و ارائه بسته‌های سرمایه‌گذاری، از ابزارهای تراکم و یا کاربری تجاری استفاده می‌شود، اما باید به ابعادی همچون جمعیت‌پذیری و کیفیت زندگی نیز توجه شود.

«ما سعی کردیم طرح را اجرایی ببینیم، یعنی در تهیه طرح سعی کردیم اقتصادی ببینیم و تقریباً طرحمان، اقتصادی بود. با فراخوان هم (سرمایه‌گذار را) انتخاب کردیم، یعنی سعی کردیم که جذابیت‌هایی ایجاد کنیم که سرمایه‌گذار بیاید. فنون مذاکره به کار بردیم و خیلی سخت بود»

«مالکان (ممکن است) خودشان توانایی ساخت‌وساز نداشته باشند. ما باید این پیش‌بینی را بکنیم که احتمال وجود یک سرمایه‌گذار را داریم تا بیاید سرمایه‌گذاری کند. سهم خودش را بردارد و سهم مالکان را هم بدهد. هم بحث تفکیک زمین را مد نظر قرار دهیم و هم اینکه تراکمی وجود داشته باشد که سرمایه‌گذار بتواند وارد شود»

«... آنجا کدش چهار (چهار طبقه) بود و ما دو طبقه بیشتر گرفتیم، اما بیشتر (از این) خودمان نظر نداشتیم... چون جمعیت‌پذیری می‌رفت بالا و کیفیت زندگی می‌آمد پایین، هم (از نظر) سرانه و هم تردد»

افزون بر این، درک صحیح از بافت محلی برای اجرای درست و موفقیت بازآفرینی شهری مبتنی بر مسکن، بسیار مهم است، به گونه‌ای که راه‌حل‌های استطاعت‌پذیری، هم برای پس از اجرا و هم برای سال‌های آتی، همچنان کارآمد باشد تا با گذشت چند سال از اجرای طرح، خانوارهای کم‌درآمد به عللی همچون هزینه مدیریت و نگهداری بالا، مجبور به جابه‌جایی نباشند.

ارائه واحدهای متنوع و در استطاعت گروه‌های مختلف، نظارت مستقیم مردم و اجرا به صورت فازبندی از دیگر ابعاد حائز اهمیت در خصوص پروژه‌های بازآفرینی شهری با محوریت تأمین مسکن قابل استطاعت است. برنامه‌ریزی برای تغییر یا اختلاط بافت اجتماعی نیز باید با حساسیت فراوانی صورت پذیرد تا از وقوع برخوردهای اجتماعی یا اجبار تدریجی ساکنان بومی با ورود خانوارهای جدید، جلوگیری شود.

«برای اینکه مسکن قابل استطاعت باشد، برای پلاک‌های کوچک، طراحی‌های واحدهایمان بر اساس وضع موجود بود. چون این‌ها (ساکنان)، اکثرشان، توان پرداخت مازاد (را) نداشتند»

«معمولاً استطاعت مالی ندارند، مگر اینکه این روش به صورت دومینووار (مرحله‌ای) انجام شود... مجموعه‌ها و واحدهایی که ساخته می‌شود، (باید) بتواند یک ذخیره باشد برای بلوک بعدی و ما بتوانیم (جمعیت را) جابه‌جا کنیم»

«برای اینکه مسکن قابل استطاعت باشد، برای پلاک‌های کوچک، طراحی‌های واحدهایمان بر اساس وضع موجود بود. چون این‌ها (ساکنان)، اکثرشان، توان پرداخت مازاد (را) نداشتند»

«معمولاً استطاعت مالی ندارند، مگر اینکه این روش به صورت دومینووار (مرحله‌ای) انجام شود... مجموعه‌ها و واحدهایی که ساخته می‌شود، (باید) بتواند یک ذخیره باشد برای بلوک بعدی و ما بتوانیم (جمعیت را) جابه‌جا کنیم»

«برای اینکه مسکن قابل استطاعت باشد، برای پلاک‌های کوچک، طراحی‌های واحدهایمان بر اساس وضع موجود بود. چون این‌ها (ساکنان)، اکثرشان، توان پرداخت مازاد (را) نداشتند»

«معمولاً استطاعت مالی ندارند، مگر اینکه این روش به صورت دومینووار (مرحله‌ای) انجام شود... مجموعه‌ها و واحدهایی که ساخته می‌شود، (باید) بتواند یک ذخیره باشد برای بلوک بعدی و ما بتوانیم (جمعیت را) جابه‌جا کنیم»

«برای اینکه مسکن قابل استطاعت باشد، برای پلاک‌های کوچک، طراحی‌های واحدهایمان بر اساس وضع موجود بود. چون این‌ها (ساکنان)، اکثرشان، توان پرداخت مازاد (را) نداشتند»

«معمولاً استطاعت مالی ندارند، مگر اینکه این روش به صورت دومینووار (مرحله‌ای) انجام شود... مجموعه‌ها و واحدهایی که ساخته می‌شود، (باید) بتواند یک ذخیره باشد برای بلوک بعدی و ما بتوانیم (جمعیت را) جابه‌جا کنیم»

«برای اینکه مسکن قابل استطاعت باشد، برای پلاک‌های کوچک، طراحی‌های واحدهایمان بر اساس وضع موجود بود. چون این‌ها (ساکنان)، اکثرشان، توان پرداخت مازاد (را) نداشتند»

«معمولاً استطاعت مالی ندارند، مگر اینکه این روش به صورت دومینووار (مرحله‌ای) انجام شود... مجموعه‌ها و واحدهایی که ساخته می‌شود، (باید) بتواند یک ذخیره باشد برای بلوک بعدی و ما بتوانیم (جمعیت را) جابه‌جا کنیم»

«برای اینکه مسکن قابل استطاعت باشد، برای پلاک‌های کوچک، طراحی‌های واحدهایمان بر اساس وضع موجود بود. چون این‌ها (ساکنان)، اکثرشان، توان پرداخت مازاد (را) نداشتند»

«معمولاً استطاعت مالی ندارند، مگر اینکه این روش به صورت دومینووار (مرحله‌ای) انجام شود... مجموعه‌ها و واحدهایی که ساخته می‌شود، (باید) بتواند یک ذخیره باشد برای بلوک بعدی و ما بتوانیم (جمعیت را) جابه‌جا کنیم»

«برای اینکه مسکن قابل استطاعت باشد، برای پلاک‌های کوچک، طراحی‌های واحدهایمان بر اساس وضع موجود بود. چون این‌ها (ساکنان)، اکثرشان، توان پرداخت مازاد (را) نداشتند»

«معمولاً استطاعت مالی ندارند، مگر اینکه این روش به صورت دومینووار (مرحله‌ای) انجام شود... مجموعه‌ها و واحدهایی که ساخته می‌شود، (باید) بتواند یک ذخیره باشد برای بلوک بعدی و ما بتوانیم (جمعیت را) جابه‌جا کنیم»

«برای اینکه مسکن قابل استطاعت باشد، برای پلاک‌های کوچک، طراحی‌های واحدهایمان بر اساس وضع موجود بود. چون این‌ها (ساکنان)، اکثرشان، توان پرداخت مازاد (را) نداشتند»

«معمولاً استطاعت مالی ندارند، مگر اینکه این روش به صورت دومینووار (مرحله‌ای) انجام شود... مجموعه‌ها و واحدهایی که ساخته می‌شود، (باید) بتواند یک ذخیره باشد برای بلوک بعدی و ما بتوانیم (جمعیت را) جابه‌جا کنیم»

جدول ۴. یادداشت‌ها و شناسه‌های اولیه و متمرکز منتج از تحلیل مصاحبه‌ها

یادداشت‌ها	شناسه متمرکز	شناسه اولیه
<p>- شکست طرح‌های قبلی به علت بی‌توجهی به مشارکت و نیاز مردم</p> <p>- معنای نوسازی، یعنی مردم را از بافت بیرون کنند، تملک کنند، تخریب کنند و بازسازی کنند.</p> <p>- تلفی از نوسازی، خرید خانه از مالک و بعد، ساخت آن در مشارکت یا غیره و فروش با قیمت جدید به دیگران است.</p> <p>- در طرح‌های اولیه، توان مالی مردم اصلاً دیده نشده است.</p>	<p>روند اولیه: عدم توجه به مشارکت و نیاز مردم</p> <p>طرح‌های اولیه فاقد مسکن قابل استطاعت</p>	<p>بی‌توجهی به مشارکت و نیاز مردم، عدم اطلاع از مشارکت مردم، نوسازی بدون مردم، سیاست جابه‌جایی، ساختار جدید، کسب ارزش افزوده در نوسازی، منفعت‌طلبی، تملک املاک قدیمی و بافت فرسوده، مشکلات روند قبلی: ۱- هزینه اولیه خرید بسیار بالا بود؛ ۲- عدم انتفاع به ساکنان قبلی؛ ۳- بی‌توجهی به توان مالی مردم</p>
<p>- با رفع معضلات کالبدی محله، مردم خود به خود تشویق به بازسازی می‌شوند (محرک توسعه) که البته در محله‌هایی که مردم استطاعت ندارند، با شکست مواجهه شده است.</p> <p>- با رویکرد معبر محوری، همچنان شرایط ناکارآمد در درون بافت باقی می‌ماند.</p>	<p>روند ثانویه: باقی ماندن شرایط ناکارآمدی</p>	<p>روند بعدی پروژه‌های محرک توسعه، وام‌های نوسازی، باقی ماندن شرایط ناکارآمدی</p>
<p>- مفاهیم ابتدایی و راهبردی مسکن قابل استطاعت به‌وجود آمده، اما رابطه میان مسکن و بازآفرینی شهری شفاف نیست.</p> <p>- وقتی تأکید بر ماندگاری ساکنان باشد، بحث‌های استطاعت‌پذیری مطرح می‌شود.</p> <p>- مسکن، مهم‌ترین بعد و ضعف طرح‌های بازآفرینی شهری</p> <p>- هدف طرح‌های بازآفرینی شهری باید ارائه مسکن قابل استطاعت باشد.</p>	<p>به وجود آمدن (شکل‌گیری) مفاهیم ابتدایی مسکن قابل استطاعت با تأکید بر ماندگاری مردم</p>	<p>مسکن به عنوان مهم‌ترین بعد و ضعف‌های طرح‌های بازآفرینی، ارائه مسکن مناسب به مردم، ماندگاری ساکنان محله، نیاز مردم، حق مسکن، ماندگاری مردم همراه با استطاعت‌پذیری</p>
<p>- مبانی نظری استطاعت‌پذیری، آشکارا وجود ندارد.</p> <p>- تعداد بسیار کم تولید مسکن در بافت‌های شهری ناکارآمد</p> <p>- بخش مسکن بازآفرینی شهری مورد غفلت واقع شده است.</p>	<p>جدا دیدن تدارک مسکن از بازآفرینی</p>	<p>جدایی تهیه مسکن قابل استطاعت و بازآفرینی شهری، جدایی بازآفرینی و تولید مسکن، عدم اطلاع از مبانی نظری استطاعت‌پذیری، بی‌توجهی به مسکن در بافت، نظریه‌پردازی انتزاعی برای مسکن قابل استطاعت در بافت</p>
<p>- سیاست موجود است، اما الزامی ندارد.</p> <p>- مفاهیم ابتدایی و سیاست‌های مسکن ارزان قیمت و نیز کوچک‌سازی وجود دارد.</p>	<p>سیاست‌های مسکن قابل استطاعت</p>	<p>مسکن قابل استطاعت، سیاست‌های مسکن ارزان قیمت و کوچک‌سازی</p>
<p>- الزامات و راهبردهای استطاعت‌پذیری نداریم.</p> <p>- الزامات و راهبردهای استطاعت‌پذیری در بافت شهری ناکارآمد تهیه شود.</p>	<p>نبود الزامات ارائه مسکن قابل استطاعت</p>	<p>عدم الزامات استطاعت‌پذیری، استراتژی‌های استطاعت‌پذیری، هزینه‌های باقی‌مانده با مردم</p>
<p>- طرح، مالکان و مستأجران را نادیده انگاشته است.</p> <p>- عدم امکان تهیه مسکن قابل استطاعت برای مستأجران</p> <p>- برنامه‌های حمایتی استیجاری وجود ندارد.</p> <p>- عدم زیرساخت‌های استیجاری با حمایت دولت و قوانین مالکیت خصوصی</p>	<p>عدم حمایت از مسکن استیجاری</p>	<p>مالکان، حذف مستأجران، حق مسکن مستأجران، عدم حمایت استیجاری، توان مستأجران، استیجاری</p>
<p>- اقدامات و رویکرد مدیریت شهری محدود به تسهیلات و دفاتر تسهیلتی می‌شود.</p> <p>- دولت نیاز به تغییر رویکرد دارد. باید به جای اطلاع‌رسانی و ارائه تسهیلات صرف، انعطاف‌پذیر باشد و سهم خدمات را نیز دولت یا بخش عمومی تأمین کند.</p>	<p>رویکرد فعلی</p>	<p>تسهیلات، دفاتر تسهیلتی، توانمندسازی با اطلاع‌رسانی و ارائه تسهیلات</p>
<p>- ارزش بالای زمین، باعث ترغیب مشارکت شده است.</p> <p>- ریزدانی و ناکارآمدی، نزدیکی و مجاورت با املاک گران قیمت و نام بد، از جمله ویژگی‌های محله هستند.</p>	<p>ویژگی محله همت‌آباد</p>	<p>طرح پایلوت، ریزدانی، نزدیکی به املاک گران قیمت، سابقه طولانی برنامه‌ریزی، ریزدانی و فرسودگی، اولویت نخست نوسازی، اسکان غیررسمی، ارزش افزوده زمین، محورها و مراکز محله، مجاورت با زمین‌های گران قیمت، نام بد محله</p>
<p>- تملک اجباری و عدم همراهی مردم، محکوم به شکست است.</p>	<p>رویکردهای قبلی</p>	<p>تملك خلاف قانون، تملك با ماده ۲۴، تملك به زور، شكل‌گیری تشكلك‌های خودجوش و جلوگیری از خروج، مقاومت مردم در برابر تملك شهرداری، كسب ارزش افزوده در نوسازی، منفعت‌طلبی</p>
<p>- مردم خواستار تغییر طرح هستند، زیرا طرح پیشین به نفع ایشان نبود.</p>	<p>خواست مردم</p>	<p>خواست مردم</p>
<p>- به دلیل کوچکی پلاک‌ها، مردم نمی‌توانند سهم خدمات را بپردازند. بنابراین، طرح‌هایی که در آن‌ها سهم خدمات از مردم گرفته می‌شود، خیلی اجرایی و مورد استقبال نیست.</p>	<p>اخذ سهم خدمات از مردم یکی از علل شکست طرح قبلی</p>	<p>دریافت سهم خدمات از مردم</p>

شناسه اولیه	شناسه متمرکز	یادداشتها
رویکرد این طرح: الگوسازی مشارکت با مردم، تنظیم مجدد زمین مشارکت چندجانبه با مردم، ارتباط میان سازمان‌ها، نیازسنجی از ساکنان، رعایت ضوابط شهرسازی، طرح در مذاکره مستقیم با تعاونی ساکنان، تأمین نظر شهرداری، برنامه‌های دولت، ماندگاری مردم	رویکرد مشارکت چندجانبه مردم و مدیریت شهری از طریق مذاکره مستقیم	- توجه هم‌زمان به همه ابعاد و نیاز مردم در بازآفرینی شهری - مشارکت چندجانبه میان شهرداری، راه و شهرسازی و مردم - ضوابط شهرسازی در این مناطق باید مورد تجدید نظر قرار گیرد یا به دنبال راه‌های دیگری برای رفع نیاز باشیم. - طرح نهایی، توافقی سه‌جانبه میان شهرداری (سازمان نوسازی شهرداری اصفهان)، دولت و مردم است.
مشخصه اصلی: روش‌های کاری منصفانه و توزیع عادلانه زمین ذخیره برای هزینه‌ها، حفظ مالکیت همه پلاک‌ها (نه مستأجران)، ارتقای مردم از دو محل ارزش زمین و زمین ذخیره قوت: حفظ ساکنان و جلوگیری از معضلات اجتماعی، آگاه‌سازی مردم، طرح با مشارکت ساکنان ضعف: خرده‌مالکیت‌ها و بحث‌های ثبتي و عدم همکاری مالکان حفظ مالکیت، حفظ حس تعلق، پلاک متناظر امکان‌پذیر نبوده، پیش‌بینی هزینه‌های طرح و آماده‌سازی زمین با زمین ذخیره	بازپخش (توزیع مجدد) زمین	- در مدل ارزیابی مجدد زمین، ارتقای توان مالی مالکان از دو محل اتفاق می‌افتد: ۱- ارزش افزوده ناشی از بازآفرینی شهری - ۳ زمین ذخیره در پروژه که برای هزینه‌های مالی یا خدمات زیربنایی استفاده می‌شود. - قوت این رویکرد، تأمین منابع مالی از خود زمین است. - طرح با مشارکت ساکنان تهیه می‌شود.
عدم شمارش خانوارها، خانوارهای گسترده، ارزش زمین	بی‌توجهی طرح به خانوارها	- طرح بر اساس تعداد خانوار نبود. - ملاک ارزش‌گذاری بر اساس ارزش زمین و ساخت
مدل اجرایی: مشارکت با سرمایه‌گذار، تأمین سهم خدمات، طرح بر اساس نظر مردم، ابتدا تحویل زمین و سپس مشارکت در ساخت، محله‌محوری، پیچیدگی زیاد، توافق عمده مالکان، اجرای دومینووار، واحد برای جابه‌جایی، جذب سرمایه‌گذار با ارتفاع و تراکم، طبقات با توجه به معبر و سهم زمین، افزایش تراکم، زمین ذخیره برای هزینه، افزایش سهم خدمات شهری، دریافت سهم خدمات از شهرداری و قسمت کمی از مردم	دریافت سهم خدمات از دیگر بخش‌ها به جز مردم	- سهم خدمات را باید بخش‌های سرمایه‌گذار و یا بخش‌های عمومی بپردازند. - اجرای کامل بازپخش زمین به دلیل اینکه زمین ذخیره برای بافت‌های ریزدانه است، چندان امکان‌پذیر نیست.
ارائه طرح امکان‌پذیر (عملی)، انتخاب سرمایه‌گذار با مذاکره، جذب سرمایه‌گذار با ایجاد جذابیت (افزایش تراکم) و با استفاده از فنون مذاکره ۶ طبقه: کنترل جمعیت‌پذیری و کیفیت زندگی (سرانه‌ها و تردد)، تعلق خاطر، محدودیت دریافت تراکم، زمین‌های ارزش، تراکم برای تأمین نظر سرمایه‌گذار، پیش‌بینی توانایی ساخت، توجیه اقتصادی لازمه ورود سرمایه‌گذار محدودیت‌ها: سرانه، توجیه اقتصادی، افزایش جمعیت، طبقه مازاد	پیش‌بینی توانایی ساخت مردم و جذاب‌سازی با تراکم و مذاکره توجیه اقتصادی در پیشنهادها	- در افزایش تراکم باید به جمعیت‌پذیری و کیفیت زندگی (سرانه‌ها و دسترسی) نیز توجه شود. - طرح باید توجیه اقتصادی داشته باشد. - ارائه تراکم و کاربری تجاری جهت جذاب‌سازی برای سرمایه‌گذار - محدودیت تعداد طبقات به علت همجواری با فرودگاه - لزوم توجیه اقتصادی واحدهای مسکونی با توجه به استطاعت‌پذیری مردم - تراکم و عرض معابر تا جایی که خیلی از سهم زمین مردم کم نشود، امکان افزایش دارند. - مترای پلاک‌ها باید به گونه‌ای باشد که در مجموع، مقدار فضای عمومی با حداکثر کارایی، منتج شود.
طراحی واحد بر اساس مردم ویژگی حداقل: شمالی با مترای کمتر ۹۰-۸۰ متری و دوخوابه تفاوت کیفیت اسمی و ارائه حق انتخاب	طراحی واحد بر اساس مردم	- ارائه زمین به صورت اشتراکی اما واحد مجزا به هر خانوار - می‌توان واحدها را با کیفیت اسمی متفاوت ارائه داد. واحدهایی بر اساس توان مالی مردم و واحدهای بهتر تا در نهایت به مردم حق انتخاب دهیم.
کوچک‌سازی پروژه، اجرای دومینووار	اجرای دومینووار با پروژه‌های کوچک	- تعریف پروژه‌های کوچک و اجرا تدریجی اما مداوم طرح، می‌تواند رویکردی راهگشا باشد.
سایپورت مالی، سایپورت خدماتی، مدیران شهری همراه بدون سایپورت مالی	کمک‌های مالی دولت	- دولت حمایت مالی - خدماتی از طرح ندارد. - حمایت مالی باید مداوم باشد، زیرا پس از مدتی رها می‌شود. - برای اجرای این پروژه‌ها نیاز است تا دولت علاوه بر تسهیلات، ارائه تسهیلات، سرمایه‌گذاری نیز انجام دهد.
عدم همکاری شهرداری، کاهش سرعت رشد پروژه، وضع بد اقتصاد کلان	تأثیرگذاری اقتصاد کلان و مدیریت شهری بر این پروژه‌ها	- عدم همکاری مدیریت شهری، باعث کاهش سرعت پروژه و تطویل زمانی شد. - وضع بد اقتصادی، بر پروژه‌های مسکن تأثیرگذار است.
مدیریت خوب تعاونی، ساکن، آغازگر اعتراض‌ها، وکیل مردم، ایده‌های نو مدیریت تعاونی، مدیریت مدافع مردم، ارتباط مناسب با سازمان‌های کشوری، مدیریت تعاونی بدون کسب سود شخصی	مدیریت خوب تعاونی به عنوان یکی از علل موفقیت	- ذهنیت و استنباط خوب ساکنان از همراهی و تلاش دست‌اندر کاران، کارآمدی طرح را ارتقا می‌بخشد.

شناسه اولیه	شناسه متمرکز	یادداشت‌ها
جلوگیری از افزایش چندبرابری قیمت	جلوگیری از افزایش چندبرابری قیمت	- باید امکان اجرای پروژه در مراحل آتی فراهم باشد. در غیر این صورت، با افزایش کاذب قیمت، محدوده قفل می‌شود.
استطاعت‌پذیری، حمایت، جبران هزینه‌های آتی	پیش‌بینی هزینه‌های آتی و ارائه راه جبران	- راه‌های کسب درآمد برای کمک به هزینه‌های آتی مردم
قوت‌ها: مشارکت مردم، برنامه محوری، ساختار اجرایی قوی ضعف‌ها: توجیه نبودن دستگاه‌ها، فراهم نبودن زیرساخت‌های قانونی و اجرایی، عدم توجیه سازمان‌های خدماتی آب و برق	قوت‌ها و ضعف‌های اجرای پروژه	- وجود ابهامات و عدم هماهنگی علی‌رغم پتانسیل و زمینه نسبتاً مهیا
تأسیس تعاونی، پلاک‌های بزرگ، بافت نابسامان، رویکرد تنظیم (تفکیک) مجدد زمین تا تحویل پلاک، تعریف مناظر هر پلاک، همراهی غالب مردم با طرح، تأمین سهم خدمات از دولت	نمونه موفق	- نمونه موفق بازپخش زمین، پروژه نوید بود که ویژگی این محله پلاک‌های بزرگ آن بود و فقط تا مرحله پلاک‌بندی پیش رفت. با این حال، سهم خدمات را دولت پرداخت.
شکست: ۱۰ مشکلات ثبتی؛ ۲۰ بافت اجتماعی (پیری جمعیت) و اقتصادی نابسامان	اثر بافت اجتماعی - اقتصادی بر روند بازآفرینی شهری	- در محله جویبار، پیری جمعیت می‌تواند بر روند طرح‌های بازآفرینی تأثیر بگذارد.
پدیده جدید بساز بفروشی: بساز بفروش‌ها تحت عنوان دفتر تسهیلگر وارد شدند، ارائه طرح‌های خیلی فضایی (استخر و ...)	نوع جدیدی از سوداگری	- ارائه وعده‌های غیرعملی به مردم بدون توجه به امکان عملی شدن و پاسخ‌گویی - سلب اعتماد از مردم - عدم سنجش استطاعت‌پذیری - جهت‌گذاری بر اساس اقلیم اصفهان نیست. - هزینه اجرای مطالعات زیست‌محیطی برای محل بازی بچه‌ها - تهیه طرح بدون توجه به نهادهای مختلف مدیریت شهری مثل اداره کل راه و شهرسازی و سازمان بازآفرینی - افزایش جمعیت بدون حساب - دید برج‌سازی - سعی در ایجاد افزایش قیمت یکباره
بدون توجه به توجیه اقتصادی، عدم توجه به فرهنگ مردم، عدم تعهد و پاسخ‌گویی نسبت به مردم، اقتصادی نبودن طرح، عدم تحقق‌پذیری طرح، خراب کردن ذهن مردم، ایجاد توقعات غیر واقعی، عدم عمل به وعده‌ها، سلب اعتماد		
پیشنهاد یک طرح کلی، ارائه خدمات ورزشی و سالن اجتماعات و استخر، حفظ گذرهای قبلی همراه با ترمیم، ساخت مرکز محله روی اتوبان همت همراه با پیرنشین و زمین‌بازی، عدم اطلاع از ضوابط شهرسازی، طرح قبلی هیچ خدماتی ندارد و فقط باعث افزایش جمعیت شده، دریافت سهم خدمات از مردم، پلاک ۲۵۰۰ تا ۵۰۰۰ متری، تراکم به شدت بالا، افزایش قیمت، عدم اطلاع (اداره کل راه و شهرسازی و بازآفرینی شهری) از طرح بهشت		

بر اساس تحلیل مبتنی بر نظریه زمینه‌ای مصاحبه‌ها و سپس شناسه‌های متمرکز ارائه شده، الزامی برای ارائه مسکن قابل استطاعت در بازآفرینی محله همت‌آباد، حداقل در مراحل ابتدایی یا پیشنهادهای اولیه، وجود نداشته و تدرک مسکن، موضوعی مجزا از بازآفرینی شهری قلمداد شده است. با این‌وجود، زمینه‌سازی برای شکل‌گیری ابتدایی مفهوم استطاعت‌پذیری همگام با تأکید بر ماندگاری، توانمندسازی و یکپارچگی جامعه محلی، به چشم می‌خورد که در عین حال، فقط شامل مالکان بوده و گروه‌های مستأجر را در قالب حمایت از مسکن استیجاری، در بر نمی‌گیرد. این در حالی است که با استناد به واقعیات محله همت‌آباد، در تحقق‌پذیری تأمین مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های بازآفرینی شهری، ابعاد اجتماعی ناظر بر ساکنان بومی شامل مشارکت عمومی، اعتمادسازی، مذاکره با مردم و توجه به نیاز و خواست ایشان از یک طرف و ابعاد فنی با ماهیت عمدتاً اقتصادی نظیر پیش‌بینی هزینه‌های طرح، نحوه تأمین سهم خدمات، توزیع مجدد زمین، توجیه اقتصادی پیشنهادها، مسائل ثبتی، مدیریت طرح و زمان‌بندی اجرا از جمله عوامل کلیدی و تأثیرگذار به حساب می‌آیند.

نتیجه‌گیری

مسکن قابل استطاعت در بازآفرینی شهری در ایران موضوعی کلیدی و در عین حال نیازمند توجه در هر دو حوزه نظر و عمل شهرسازی است. این در حالی است که عمده تلاش‌های انجام‌شده با محوریت حق مسکن و تأمین مسکن قابل استطاعت در تجارب بازآفرینی شهری در کشور، فقط ناظر بر مالکان و نه مستأجران است که حتی از این حیث نیز موفقیت آن‌ها، قابل بحث و تأمل

است. ابتکار عمل در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری اغلب به دست بخش عمومی است و فقط به اطلاع‌رسانی، برپایی دفاتر تسهیلگری و ارائه تسهیلات در قالب ودیعه سکونت و وام نوسازی، محدود می‌شود. این در حالی است که تجارب جهانی در زمینه بازآفرینی شهری و مسکن قابل استطاعت، گویای تعریف مکانیزم‌های متنوع‌تر سرمایه‌گذاری در کنار اتخاذ رویکردهای منعطف‌تر از نظر توجه به ابعاد غیر کالبدی ناظر بر حق مسکن و ارتقای کیفیت آن است تا این چنین از جابه‌جایی، بی‌خانمانی و جدایی‌گزینی در قالب اعیان‌سازی، جلوگیری شود. بر اساس تحلیل مصاحبه‌های انجام‌شده، ابعاد قابل توجه در ارتباط با کارآمدی و توفیق بازآفرینی شهری مبتنی بر واقعیات محله همت‌آباد اصفهان، به شرح ذیل می‌باشند:

- نبود جایگاه مشخص برای مسکن قابل استطاعت در طرح‌های بازآفرینی شهری و روشن نبودن این ارتباط به‌رغم هدف‌گذاری بر تحقق حق مسکن؛
- نبود الزام بر استطاعت‌پذیری مسکن و ماندگاری ساکنان بومی و محلی (به‌ویژه گروه مستأجر) در سیاست‌ها و دستورالعمل‌های تدوین طرح‌های بازآفرینی شهری و سپس جلوگیری از وقوع پدیده‌های اعیان‌سازی و جدایی‌گزینی؛
- لزوم مشارکت چندجانبه ذی‌نفعان، اعتمادسازی و همگرایی و تعادل میان نیازها و انتظارات بازیگران نسبت به ابعاد اساسی در پروژه‌های بازآفرینی شهری؛
- لزوم اتخاذ رویکردهای خاص و ویژه همراه با انعطاف‌پذیری با هدف ارتقای کارآمدی و تحقق‌پذیری به اقتضای ویژگی‌ها و شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی پروژه‌های بازآفرینی شهری فارغ از ابعاد کالبدی و فیزیکی؛

مشارکت نویسندگان

نویسنده اول و مسئول: سهم مشارکت ۵۰ درصد (ایده‌پردازی و طرح پژوهش، تجزیه و تحلیل داده‌ها، نگارش پیش‌نویس مقاله، اصلاح اساسی نسخه اولیه مقاله)، نویسنده دوم: سهم مشارکت ۵۰ درصد (جمع‌آوری داده‌ها، تجزیه و تحلیل داده‌ها، نگارش پیش‌نویس مقاله)

تشکر و قدردانی

مقاله حامی مادی و معنوی نداشته است.

تعارض منافع

بر اساس اظهار نویسندگان، این مقاله فاقد هرگونه تعارض منافع است.

منابع

- Zebardast, E., Ramezani, R. Evaluating urban poverty and its relationship with access to services in Qazvin City. *Honar-Ha-Ye-Ziba: Memary Va Shahrsazi*, 2016; 21(2): 45-54. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2016.60160> [In Persian]
- Zebardast, E., Nooraie, H. The housing domain of quality of life (QOL) in the decayed historic areas of Isfahan (DHI). *Honar-Ha-Ye-Ziba: Memary Va Shahrsazi*, 2017; 21(4): 29-38. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2017.61654> [In Persian]
- Pattison, B., Tyler, P., Wells, P., Wilson, I. Regeneration revival? Making housing-led regeneration work across England. *Sheffield Hallam University: Centre for Regional Economic and Social Research*; 2016. <https://www.shu.ac.uk/-/media/home/research/crsr/reports/r/regeneration-revival.pdf>
- Leccis, F. Regeneration programmes: Enforcing the right to housing or fostering gentrification? The example of Bankside in London. *Land Use Policy*. 2019; 89:104217. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104217>
- Mosselson, A. Habit, spatial capital and making place: Housing developers and the spatial praxis of Johannesburg's inner-city regeneration. *Environment and Planning A: Economy and Space*. 2020;52(2):277-96. <https://doi.org/10.1177/0308518X19830970>
- Cin, M. M., Egercioğlu, Y. A critical analysis of urban regeneration projects in Turkey: Displacement of Romani settlement case. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*. 2016; 216:269-78. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.12.037>
- Arbaci, S., Tapada-Berteli, T. Social inequality and urban regeneration in Barcelona city centre: Reconsidering success. *European Urban and Regional Studies*. 2012; 19(3):287-311. <https://doi.org/10.1177/0969776412441110>
- Azizi, M. M., Moradi, M. Spatial equity in urban housing (Case study: Eslamshahr, Iran). *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 2021; 14(36): 240-255. <https://doi.org/10.22034/aaud.2021.233469.2222> [In Persian]
- Salavati, S., Alavi, S., Karimi, B., Ramezanipour, K. The foresight of housing planning suitable for vulnerable urban strata (Case study: Naysar, Sanandaj). *Urban Economics and Planning*, 2023; 4(1): 180-196. <https://doi.org/10.22034/uep.2023.370969.1309> [In Persian]

- لزوم تغییر نگرش و تدوین سیاست‌های منعطف‌تر و همکارانه‌تر به‌ویژه در موضوعاتی همچون تأمین سهم خدمات از منابع بخش عمومی و تعریف مکانیزم‌های متنوع سرمایه‌گذاری در برنامه‌های بازآفرینی شهری؛

- لزوم بازنگری در حل و فصل چالش‌های خرده‌مالکیت‌ها، مباحث ثبتی و تملک اراضی به عنوان موضوعات پیچیده و برخوردار از فرصت‌ها و تهدیدهای احتمالی در مسیر پیشبرد پروژه‌های بازآفرینی شهری؛

- لزوم ارائه پیشنهاد‌های کالبدی همراه با توجیه اقتصادی و لحاظ تأثیرات کالبدی- فضایی از جمله جمعیت‌پذیری و کیفیت زندگی در برنامه‌های بازآفرینی شهری؛

- لزوم اطمینان از پایداری راه حل‌های استطاعت‌پذیری برای دوره پس از اجرا به واسطه حساسیت و درک صحیح از بافت محلی برای موفقیت بازآفرینی شهری مبتنی بر مسکن؛

در عین حال، به نظر می‌رسد از جمله نکات قابل توجه در پروژه همت‌آباد در سال‌های اخیر و به واسطه رویکردهای متأخر اتخاذ شده، جهت‌گیری مدیریت طرح برای بهره‌مندی ساکنان از بازآفرینی شهری با محوریت مسکن قابل استطاعت است که متقابلاً از مسائل و تنگناهای متعددی از نظر تعارض منافع، مشارکت، شمول‌پذیری، انعطاف‌پذیری و استطاعت‌پذیری، نیز رنج می‌برد.

اهتمام جهت ارائه بسته‌های متنوع سرمایه‌گذاری و تلاش جهت تدوین طرح و ارائه پیشنهاد متناسب با شرایط و نیاز ساکنان، از جمله رویکردهای قابل تحسین در پروژه بازآفرینی محله همت‌آباد است. این یافته‌ها تقریباً هم‌سو با پژوهشی دیگر است که با محوریت بازآفرینی شهری با رویکرد مشارکت مردمی در محله همت‌آباد اصفهان انجام شده است. بر اساس این مطالعه، به نظر می‌رسد رویکرد مشارکت مردمی در بازآفرینی محله همت‌آباد جایگاهی متوسط دارد.

این در حالی است که پتانسیل مشارکت عمومی در این محله وجود دارد و با مشخص شدن جایگاه آن، امکان مشارکت بیشتر وجود خواهد داشت. در عین حال، مزیت طرح بازآفرینی محله همت‌آباد، رویکردی نسبتاً جامع با توجه به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی فراتر از توجه صرف به ابعاد کالبدی است. در مجموع، نتایج این طرح در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی، متوسط و در بعد تسهیلگری، ضعیف ارزیابی می‌شود [۳۶].

توجه به جوانب غیر کالبدی در کنار ابعاد مالی و اقتصادی طرح، برخورداری از دانش فنی، حقوقی و مهارت‌های مدیریتی شامل فنون مذاکره، برقراری تعامل میان تمامی بازیگران مؤثر با تأکید بر ماندگاری، توانمندسازی و یکپارچگی ساکنان بومی، از جمله موارد کلیدی برای کارآمدی و توفیق بیشتر بازآفرینی شهری در محله همت‌آباد و نمونه‌های مشابه به حساب می‌آیند. به علاوه، با

توجه به گستردگی و چالش‌برانگیز بودن موضوع بازآفرینی شهری به‌ویژه با محوریت استطاعت‌پذیری مسکن، یکپارچگی طرح‌های ملی مسکن گروه‌های کم‌درآمد با طرح‌های بازآفرینی شهری، توجه به ابعاد کیفی و غیر کالبدی و همچنین ارزیابی‌های جامع پیش، حین و پس از اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری از جمله موضوعاتی هستند که برای انجام پژوهش‌های آتی در این زمینه پیشنهاد می‌شوند.

- [10] Islamic Parliament Research Center. Investigating the performance of the government: the housing and urban development sector. Islamic Parliament Research Center; 2021. <https://rc.majlis.ir/fa/report/download/1648246> [In Persian]
- [11] Abedi, S. Financing tools and factors affecting people's participation in environmental rehabilitation of green city (Meta-analysis of studies in Iran). *Urban Economics and Planning*, 2020; 1(1): 1-18. <https://doi.org/10.22034/UE.2020.09.01> [In Persian]
- [12] Azizi, M. M., Bahra, B. The role of flagship developments in the regeneration of inner city textures: The case study of Yazd City, Iran. *Honar-Ha-Ye-Ziba: Memory Va Shahrsazi*, 2018; 22(4): 5-16. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2018.227156.671653> [In Persian]
- [13] Pourjafar, M., Jalili Sadrabad, S., Nikpour, Z. Challenges to renovated areas in Iran with emphasis on the gentrification phenomenon. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 2023; 15(41): 211-225. <https://doi.org/10.22034/AAUD.2023.299538.2530> [In Persian]
- [14] Yazdanni, A., Behzadfar, M., Daneshpour, A. Analysis of social-spatial separation space in inefficient urban contexts (Case study: Qaitarieh Neighborhood of Tehran Metropolis). *Urban Economics and Planning*, 2023; 4(1): 158-179. <https://doi.org/10.22034/uep.2023.386146.1331> [In Persian]
- [15] Stone, M. E. What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*. 2006; 17(1):151-84. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>
- [16] Leishman, C., Rowley, S. Affordable Housing. In: *The Sage Handbook of Housing Studies*. Sage; 2012. p. 379-396. <https://doi.org/10.4135/9781446247570>
- [17] Andrews, O. N. Trends in the supply of affordable housing meeting American's housing needs (AAHD). A Habitat II follow-up project. 1998.
- [18] Aribigbola, A. Housing affordability as a factor in the creation of sustainable environment in developing world: the example of Akure, Nigeria. *Journal of Human Ecology*. 2011; 35(2):121-31. <https://doi.org/10.1080/09709274.2011.11906397>
- [19] Nosrati, A., Dianati, B., Asadi, D., Arbab, P. Exploring global experiences in providing affordable housing: Austria, Germany and Singapore. In: *Proceedings of the First National Conference of the Future City: Native Thought*. Yazd University; 2023. [In Persian]
- [20] Branco, R., Alves, S. Urban rehabilitation, governance, and housing affordability: Lessons from Portugal. *Urban Research & Practice*. 2020; 13(2):157-79. <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1510540>
- [21] Arbab, P. Sustainable social housing. In: *Proceedings of the 16th Conference on the Housing Development Policies in Iran*. Ministry of Roads and Urban Development; 2016. [In Persian]
- [22] Dias, C. J., Leckie, S. Human Development and Shelter: A Human Rights Perspective. *United Nations Development Programme*; 1996. <https://hdr.undp.org/system/files/documents/clarencejdi-asscottleackiepdf.pdf>
- [23] Hosseini, A., Kahaki, F. S., Ahadi, Z. Explaining the importance of place quality in urban regeneration with a futures studies approach, The case study on District 10 of Tehran. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 2022; 9(4): 957-980. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2021.325724.1538> [In Persian]
- [24] Vahedi Yeganeh, F., Meshkini, A., Mohammadi, A. Analyzing the role of development stimulating projects in the realization of regeneration policies (Case study: the central area of Sanandaj City). *Urban Economics and Planning*, 2022; 3(3): 196-211. <https://doi.org/10.22034/uep.2022.356966.1273> [In Persian]
- [25] Roberts, P., Sykes, H. *Urban regeneration: A handbook*. Sage; 2012. <https://doi.org/10.4135/9781446219980>
- [26] Arbab, P., Alborzi, G. Toward developing a sustainable regeneration framework for urban industrial heritage. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*. 2022; 12(3):263-74. <https://doi.org/10.1108/JCHMSD-04-2020-0059>
- [27] Amado, M. Wall-Up: Method for the regeneration of settlements and housing in the Developing World. *Sustainable cities and society*. 2018; 41:22-34. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2018.05.024>
- [28] Vaziri Zadeh, A. Evaluation of the prospective role of affordable housing in regeneration of historical districts of Iranian cities to alleviate socio-spatial segregation. In: *Urban heritage along the Silk Roads: A contemporary reading of urban transformation of historic cities in the Middle East and beyond*. Springer; 2019. p. 193-205. https://doi.org/10.1007/978-3-030-22762-3_13
- [29] Cho, M., Kim, J. Coupling urban regeneration with age-friendliness: Neighborhood regeneration in Jangsu Village, Seoul. *Cities*. 2016; 58:107-14. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.05.019>
- [30] Sharmand Consultants. *The detailed plan and urban design of the inefficient urban fabric of Hemmatabad*. Isfahan Municipality; 2011. [In Persian]
- [31] Sharmand Consultants. *The detailed plan of Hemmatabad urban block*. Isfahan Municipality; 2017. [In Persian]
- [32] Glaser, B. G., Strauss, A. L. *The discovery of Grounded Theory: Strategies for qualitative research*. Routledge; 2017. <https://doi.org/10.4324/9780203793206>
- [33] Giles, T. M., de Lacey, S., Muir-Cochrane, E. Coding, constant comparisons, and core categories: A worked example for novice constructivist grounded theorists. *Advances in Nursing Science*. 2016; 39(1):E29-44. <https://doi.org/10.1097/ANS.000000000000109>
- [34] Charmaz, K. *Constructing Grounded Theory: A practical guide through qualitative analysis*. Sage; 2006.
- [35] Santos, J. L. G. D., Cunha, K. S. D., Adamy, E. K., Backes M. T. S., Leite, J. L., Sousa, F. G. M. D. Data analysis: Comparison between the different methodological perspectives of the Grounded Theory. *Revista da Escola de Enfermagem da USP*. 2018; 52. <https://doi.org/10.1590/S1980-220X2017021803303>
- [36] Mirzaei Arjanki, F., Shabani Shahreza, A. H. Evaluating the worn-out urban texture regeneration plan with an approach towards public participation (Case study of Hemmatabad Neighborhood of Isfahan). *Journal of Geography and Environmental Studies*, 2020; 9(34): 119-134. [In Persian]