

تدوین راهبردهای اجتماعی مدیریتی احیاء، توسعه و حفاظت بافت‌های تاریخی مطالعه موردی منطقه ۱۲ شهرداری تهران

دکتر اسماعیل قادری^۱، دکتر افسانه زمانی مقدم^۲، سیدهاشم جلالی کنیمی^۳

چکیده

بافت‌های تاریخی شهرها آثار گرانبهایی هستند که فرهنگ، تاریخ، دانش معماری و شهرسازی گذشته جامعه شهری را نشان می‌دهند و یا در بیان روشنتر هویت و شخصیت اجتماعی فرهنگی شهر را به نمایش می‌گذارند. منطقه ۱۲ به لحاظ قرار گرفتن در محدوده هسته تاریخی تهران و وجود مراکز فرهنگی و تاریخی از جمله کاخ گلستان، آبگینه، تمبر، جواهرات ملی، سکه، صبا، ملک، مجلس شورای اسلامی، مردم شناسی، ملی ایران، هنرهای ملی و... یکی از کانون‌های مهم ارزشمند بناهای تاریخی و با ارزش تهران محسوب می‌شود، لیکن به جهت بروز برخی مشکلات مانند فرسودگی، ضعف مرمت و انسجام مدیریت دچار چالش‌های مختلف شده است و علی‌رغم ظرفیت‌ها بالای فرهنگی، اقتصادی و ارزشمند گردشگری مراکز فوق، مدیریت شهری (شهرداری منطقه) در اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهری مربوط به حفظ آثار و احیای این بافت‌ها دست به گریبان معضلات پیچیده شده است. از این رو در این تحقیق سعی شده است با بهره‌گیری از روش تحلیلی-توصیفی به بررسی ابعاد مختلف مدیریتی، کالبدی، فرهنگی، اقتصادی آن پرداخته تا با استفاده از یافته‌های آن راهبردها، سیاست‌ها و برنامه‌های حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی منطقه بیش از پیش تبیین گردد.

نتایج این بررسی نشان می‌دهد، ضعف تشریک مساعی گروه‌های مختلف و ذی ربط (مدیریت یکپارچه) و فقدان برنامه‌های مرمتی مناسب و سایر موارد از مهم‌ترین دلایل بروز چالش‌های اساسی منطقه می‌باشد.

کلید واژه‌ها: مدیریت شهری، بافت تاریخی، احیا و مرمت، مدیریت یکپارچه

۱ استادیار دانشگاه علامه طباطبائی

۲ استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران

۳ کارشناس ارشد مدیریت شهری (دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات) hashemjalali@yahoo.com

مقدمه

رشد جمعیت شهرها در دهه‌های اخیر و نیاز به به عناصر کالبدی چون فضاهای مسکونی، تجاری و فرهنگی و توسعه زیر ساخت‌های همچون خیابانها و بزرگراه‌ها، افق جدیدی را به روی بافت‌های تاریخی شهرها و چگونگی حفظ و احیای آنها گشوده است. ایران به دلیل داشتن سابقه طولانی در شهرنشینی دارای بافت‌های تاریخی ارزشمندی در شهرهای کهن خود است. توسعه افقی این شهرها و گسترش ساخت و سازهای جدید همراه با کاهش جمعیت بخش تاریخی آن به دلیل کاهش جاذبه زندگی، باعث رشد بی رویه شهر و تحمیل هزینه‌های فراوان و تخریب مزارع و زمینهای کشاورزی اطراف شهر و تخریب محیط زیست گردیده است. توسعه بافت‌های جدید شهری در کنار عدم توجه به بافت تاریخی و دگرگونی فرم و ساختار محله‌های قدیمی شهر، یعنی گسترش عناصر کالبدی جدید و فراموشی عناصر تاریخی می باشد. در کشورهای توسعه یافته ای که دارای میراث فرهنگی - تاریخی اند، حفظ و احیای بافت تاریخی شهر در چارچوب سازمان فضایی آن و توسعه فضاهای جمعی، همواره جایگاهی ارجمند داشته و همیشه نیز با موفقیت همراه بوده است. از این منظر، بافت‌های تاریخی همواره نه مانند موجودیتی کهن و منسوخ و مزاحم بلکه فرصتی استثنایی برای کنترل حجم ساخت و سازها و نیز نمادی از سوابق فرهنگی و مدنی شهر به شمار آمده است. به نظر می رسد مهمترین مشکل در عدم احیاء بافت‌های تاریخی نبود انسجام مدیریتی و عدم مشارکت مدیران و بخش خصوصی می باشد، چرا که با گذشت سالیان متمادی از ضرورت احیاء حفاظت از بافت‌های تاریخی در این منطقه (۱۲) و وجود بسیاری مصوبات و پیگیری‌ها هنوز درصد کمی از بافت‌های تاریخی منطقه احیاء گردیده است.

منطقه ۱۲ گسترده ترین بافتهای ارزشمند و بیشترین بناها و فضاهای شاخص و ممتاز تاریخی تهران را در خود جای داده است. حفاظت و مرمت، بهسازی و تجهیز این میراث فرهنگی وظیفه ای ملی است. این موضوع، بالاترین مزیت نسبی منطقه محسوب می شود. در عین حال پهنه‌های وسیعی از منطقه علی رغم ارزشهای هویتی (بازمانده‌های گذشته تهران) با فرسودگی مفرط روبرو است. بهسازی و نوسازی این پهنه‌ها با اتکا به مفاهیم مرمت شهری ضرورت و فوریت دارد. باید توجه کرد بخش قابل ملاحظه ای از بدنه‌های ارزشمند شهری (لبه خیابان‌ها) که تاریخ و نشانه سیمای شهری تهران را تشکیل می‌دهد، تخریب شده و از بین رفته اند و الحاقات آزردهنده ای نیز به بقایای بدنه‌ها و بناها افزوده شده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد «قدمت ۲۷ درصد از محدوده منطقه ۱۲ (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال است. از سوی دیگر محدوده منطقه ۱۲ با مساحت ۱۶۰۰ هکتار بیش از ۸۰ درصد باروی دوم (۲۰۰۰ هکتار) است. به عبارت دیگر عمر ۷۳ درصد بافت منطقه ۱۲ بیش از ۲۰۰ سال است. همچنین ۴۳ درصد محدوده از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص تشکیل شده و در ۱۵٫۵ درصد از طول لبه‌های شهری (سیمای خیابان) هنوز بدنه‌های ارزشمند یافت می‌شوند. به خیابانهای تهران قدیم باید میدان‌ها و فضاهای شهری ممتاز را نیز افزود.» (باوند، ۱۳۸۳: ۱۹-۲۲) همچنین بیش از ۵۰ درصد از واحدهای مسکونی منطقه ۱۲ بیش از ۳۰ سال عمر دارند (بیشترین نسبت خانه‌های قدیمی در میان مناطق تهران) و فقط ۸/۵ درصد آنها در ده سال اخیر ساخته شده اند. سهم منطقه از کل ساخت و سازهای دوره ۷۹-۱۳۷۵ فقط ۳٫۳ درصد بوده است. به عبارت دیگر بافت منطقه به صورت روزافزون فرسوده تر می‌شود.^۱

اهمیت محدوده زمانی دو چندان خواهد شد که دریابیم، محدوده فوق عنوان هسته مرکزی منطقه ۱۲ تهران محسوب می‌شود و در برگیرنده کهن ترین و پر ارزش ترین عنصر تاریخی آن یعنی مجموعه ارگ است. بررسی نشان می‌دهد این

محدوده می‌تواند به عنوان نخستین محدوده ویژه طراحی و برنامه ریزی بافت‌های تاریخی مرکز شهر تهران مورد توجه قرار گیرد. همچنین با بررسی فهرست ابنیه تاریخی ثبت شده منطقه ۱۲ می‌توان آثار متعدد ثبت شده ای را در مجموعه ارگ شناسایی نمود که ضوابط و شرایط خاصی را برای هرگونه اقدام در محدوده طلب می‌نماید. نکات فوق، حاکی از عدم تعادل بسیار در سازمان فضایی منطقه ۱۲ است و لذا تجدید ساختار کالبدی منطقه با هدف احیاء و بازسازی ارزشهای تاریخی باید در دستور کار قرار گیرد.

این تحقیق بر آن است تا با بررسی دقیق تر این موضوع که، مدیریت شهری زمانی می‌تواند به اهداف خود در زمینه بهسازی و احیاء و مرمت بافت‌های تاریخی هسته مرکزی شهر فائق آید که امکان ایجاد یک مدیریت یکپارچه شهری در تعامل با تمامی دست اندر کاران ایجاد شود. با توجه به مشکلات مختلفی که در ارائه راهکارهای مختلف جهت حل مشکلات احیاء و حفاظت بافت‌های تاریخی به خصوص در منطقه (۱۲) شهرداری تهران وجود دارد، در مسیر بررسی این موضع ابتدا ابعاد مختلف مدیریتی و به دنبال آن مسائل مربوط به احیاء و حفاظت از بافت‌های تاریخی، مشکلات این نوع بافت‌ها، سیر مسائل و اقدامات قانونی و تاریخی انجام شده در این خصوص در منطقه (۱۲) شهرداری تهران، مورد بررسی قرار گرفته و سپس در قالب روشهای آماری، سوالات مختلفی که از شهروندان و مدیران در این جهت و اقدامات انجام شده در قالب نمودار و غیره ارائه و در انتها به جمع بندی نهایی این موضوع خواهیم پرداخت، که آیا از طریق تدوین راهبردهای اجتماعی مدیریتی احیاء، توسعه و حفاظت بافت‌های تاریخی منطقه ۱۲ شهرداری تهران دست یافت.

مبانی نظری

گام‌های اولیه فعالیت‌های مربوط به احیا بافت قدیم شهر را باید در اروپای غربی به ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس به دلیل آغاز اولیه انقلاب صنعتی در دوره ۱۹۶۰-۱۸۳۰ جستجو کرد. زیرا انقلاب صنعتی باعث اختراع هزاران ماشین بهره‌گیری از نیروی بی‌جان مادی و استقرار هزاران کارخانه در محدوده شهرها شد. همچنین سبب جابه‌جایی مراکز تولید از نواحی روستایی به نواحی شهری، پیشرفت‌های پزشکی، رشد سریع طبیعی جمعیت مبارزه با بیماری‌های واگیر، مهاجرت روستا-شهری و در نتیجه تراکم و انبوهی جمعیت در شهرها به ویژه بخش قدیمی شهرها گردیده که مبتنی بر تکنولوژی حمل و نقل ماقبل صنعتی چرخ، نیروی یدی و حیوانات بوده است. در نتیجه مشکلات فراوانی برای سکونت در شهرها از لحاظ زیست محیطی به وجود آمد. ساماندهی شهرها به شکل اصلی طرح باغشهرهای هوارد (۱۸۵۰) و بافت‌های قدیمی به شکل ویژه از دو جهت، یکی احترام به حفظ میراث گذشته و دیگری رفع تنگناهای ناشی از مشکلات فرسودگی و دسترسی سواره مورد توجه قرار گرفت. فرانسوی‌ها در سال ۱۸۳۷ تشکیلاتی را به نام- کمیته ویژه هندها و بناهای تاریخی- بنیان کردند که کارش فهرست برداری و حفظ عناصر و اماکنی بود که در خطر ویرانی قرار داشت. پنجاه سال بعد در انگلستان یعنی در سال ۱۸۷۷ ویلیام موریس انجمنی را برای حفظ ساختمان‌های قدیمی پایه‌گذاری کرد که این انجمن هنوز پابرجاست که پیشرو بسیاری از سازمان‌های دیگر در زمان حاضر به شمار می‌رود. پیشینه مجموعه قوانین مربوط به حفظ و احیا آثار باارزش به قرن نوزدهم باز می‌گردد که تا کنون همچنان ادامه و تکامل یافته است. این روند همزمان با توسعه شهری « بهسازی » یا « اصلاح گرایانه » بیشتر مبتنی بر دیدگاه و مبانی تئوری مربوط به احیا بافت قدیم شکل گرفت. در بحث پیشینه مربوط به مطالعات بافت تاریخی ایران نیز برخی مطالعات پیشین قابل مرور و بررسی هستند. در این خصوص از جمله می‌توان به مطالعه بافت‌های تاریخی شهر

یزد، سمنان، بوشهر، کاشان (طرح بهسازی و توسعه محدوده فین) اشاره کرد. مراکز تاریخی شهرها میراث ارزشمند معماری و کالبدی بجای مانده از گذشتگان ماست. این بخش از شهر تجلی گاه ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مردمانی است که در دوره‌های تاریخی در این بخش از شهر روزگار سپری کرده و هویت فرهنگی آن را به ثبت رسانده اند. بنابراین حفظ، احیا و باززنده سازی و انطباق آنها با سیستم شهری از جمله ضرورت‌هایی است که می‌تواند حیات ناحیه تاریخی راهمگام باشهر پیش ببرد (کلانتری، ۱۸۴۳، ۷۷) یکی از عواملی که امروزه نقش نواحی تاریخی را در شهرها پررنگ میکند، تمایل مردم به بازدید از آنان و تجدید خاطرها است. امروزه گردشگری نقش قابل توجهی در توسعه و احیای بافتهای تاریخی در شهرها دارد. عمده ترین فعالیت اقتصادی که حول این صنعت انجام می‌گیرد؛ فعالیت‌های ساختمانی، عمرانی هتل، رستوران، خیابانهای لوکس، فرودگاه، ترمینال و ... است (پاپلی یزدی، ۱۳۸۱، ۳). این امر سبب می‌شود تا علاوه بر سیاستگذاری بخش خصوصی و دولتی جهت احیای بافتهای تاریخی با ارزش در شهرها، سیل عظیمی از پول و سرمایه از سوی گردشگران به این سو سرازیر شود. در شهرهایی با پیشینه تاریخی طولانی که دارای توالی بافت کالبدی می‌باشند، معمولاً مرکز شهر بر هسته قدیمی آن منطبق است و مرکز ثقل عملکردی و نه الزاماً جغرافیایی نظام شهر را تشکیل می‌دهند (ادهم، ۱۳۸۵، ۱۴)

بافت شهری گستره ای همپونند است که با ریخت شناسی‌های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و یا حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد. این گستره می‌تواند از بناها، مجموعه‌ها، راه‌ها، فضاها، تاسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد (شفایی، ۱۳۸۵). نحوه استقرار واحدها و عناصر معماری-شهری و شبکه ارتباطات در کنار یکدیگر موجب تکوین ترکیبی متشکل از فضاهای خالی و پر موسوم به بافت می‌شود. از انواع بافت‌های موجود در شهرهای ایران بافت‌های قدیمی و فرسوده را می‌توان نام برد. بافت‌های تاریخی متعلق به سیستم شهری هستند. سیستم بزرگی که مردم در آن زندگی می‌کنند و متشکل از اجزا، آدم‌ها، ساختمان‌ها، ماشین‌ها و در کل مجموعه‌ای است که با هم در ارتباط هستند و از آن به‌عنوان بافت شهری یاد می‌شود. اما بافت تاریخی محدودی از این سیستم شهری موجود است که قبلاً خودش یک شهر تاریخی بوده و در دوره‌های مختلف تاریخی حضور داشته، در آن زندگی در جریان بوده و سیستمی با مشخصات کاملی از نظر ساخت و ساز، عملکرد، هویت، جامعه انسانی و عوامل طبیعی در آن در جریان بوده است و هنوز شواهدی از این شهر تاریخی در شهر فعلی بجا مانده که ما اصطلاحاً به آن بافت تاریخی می‌گوییم. (سید مهدی مجابی، ۱۳۹۰) ولی به‌طور کلی بیشتر بافت‌های تاریخی از این جهت اساساً تاریخی شده‌اند، حداکثر یک یا دو نسل از عمر آن گذشته باشد؛ و در طی دوره‌های مختلف تاریخی به‌جای اینکه فرسوده شوند؛ به نوعی تکامل پیدا کرده‌اند و به‌عنوان دارایی‌های فرهنگی، اجتماعی، تاریخی، معماری و فضایی شهری تلقی می‌شوند لذا اساساً بافت‌های تاریخی را نوسازی نمی‌کنند بلکه آن را مرمت می‌کنند، بنابراین با مرمت و احیاء آن ترتیبی اتخاذ می‌گردد که بافت تاریخی روند تکاملی خود را ادامه دهد. از سوی دیگر بافت‌های قدیمی و تاریخی به‌عنوان هسته اولیه شهرهای کشور و به‌عنوان شبکه به هم پیچیده ای روابط کالبدی و درون‌زا است که به یادگاز نسل‌های پیشین با وجود دگرگونی‌های زیاد در طی دهه‌های اخیر نتوانسته است با نیازهای جامعه و احتیاجات روز سازگار گردد. ولی به دلیل جایگاه خود در مرکزیت شهر، از بهترین محدوده‌ها برای تمرکز خدمات تجاری، اداری، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی به‌شمار می‌روند. که اهمیت این بافت‌ها در کالبد شهرها به‌عنوان قلب تپنده شمرده شده و بار

فرهنگی این بافت‌ها، وجود عناصر والمان‌های با ارزش تاریخی و میراث فرهنگی، جاذبه‌های توریستی، اهمیت و لزوم خدمات رسانی به این مناطق به ویژه در زمان بحران، اهمیت ساماندهی واحیاء این نوع از بافت‌های شهری را دو چندان می‌کند. لذا رسیدن به سلسه نیازهای مناسب و طبقه بندی شده وامکانات، محدودیت‌ها و پتانسیل‌ها، قبل از هر اقدامی ضروری به نظر می‌رسد، چرا که شاید با بررسی آنها وبدون انجام عملیات خاص و تنها برنامه ریزی واتخاذ تصمیمات کار آمد در حوزه‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و.... بتوان مشکلات را مهار کرده وبر آنها فائق آمد. (حناچی وهمکاران، ۱۰۵، ۱۳۸۶) در تحولات جدید شهر نشینی در جهان و ظهور مشکلات ناشی از آن بخش‌های قدیمی شهرها بیشتر از سایر نقاط شهری در معرض عوارض نامطلوب توسعه شهری قرار گرفته‌اند. بر پایه چنین استدلال‌های دیدگاه‌های نظری در طی قرون و دوره‌های اخیر در میان اندیشمندان مطرح و مورد بسط و تحلیل قرار گرفت تنوع تجارب جهانی در این زمینه نشان می‌دهد. کشورهای مختلف با فرهنگها، زبانها و اعتقادات متفاوت، تجارب بسیار ارزنده ای را در طول تاریخ از خود بر جای گذاشته‌اند که نشان دهنده هویت هر یک از بافت‌های تاریخی در این شهرهای جهان می‌باشد. در هر حال در مجموع اساس نظریه پردازی (جهانی) در عرصه‌های بافت تاریخی در طی زمان دچار تحول و تکامل شده است که در راستای آن دیدگاه‌های مختلف مطرح و مورد توجه اندیشمندان و مجریان و مدیران شهری قرار گرفته است که فوق در اینجا به اهم آن می‌پردازیم. در این راستا برخی متفکران بر این باورند این نوع بافت‌های تاریخی را با بهینه سازی و تزریق تسهیلات و تجهیزات شهری، می‌توان بیش از پیش قابل سکونت و بهره برداری کرد و به این طریق ضمن جلوگیری از شتاب اضمحلال آن، به ارکان زیست محیطی آن فرصت داد که از درون به بازسازی بپردازد. در این نظریه طراحان به روانبخشی محیط و ابعاد نوسازی در مقیاس انسانی توجه بیشتری نشان می‌دهند و معتقد هستند که اگر انگیزه‌های لازم برای حفظ بافت و تداوم زندگی در بافت تاریخی پدید آید، ساکنین فعلی بهترین سرمایه گذاران و حافظان مراکز شهری خواهند بود. نگرش ارگانستی (نگرش عقلانی) که در حقیقت، بر مفاهیم جدیدی چون کلیت، نظام سلسله مراتب و پویایی پدیده‌ها تاکید فراوان دارد. در این نگرش احیای پایدار بافت‌های تاریخی از طریق تعیین نقش آن‌ها در سازمان فضایی شهر، جایگاه معنا دار و قابل دفاعی پیدا می‌کند. این رویکرد در اوایل قرن بیستم به وجود آمد رویکرد سیستمی یا ارگانستی است. شیوه تفکر ارگانستی بر مفاهیم جدیدی چون کلیت، نظام، سلسله مراتب و پویایی پدیده‌های زیستی تاکید فراوان دارد. از این نظرگاه، یک بافت تاریخی ارگانسیسم کلی است که بسیاری از صفات آن نه از جمع خواص اجزا بلکه از تمامیت و کلیت آن ناشی می‌شود. موجود زنده، یک سیستم متعالی است و می‌تواند نظام خویش را علی‌رغم عوامل اترویی افزا محفوظ دارد و با تبادلات ماده و انرژی و اطلاعات با محیط خارج، از سوق یافتن به بی‌نظمی و انهدام جلوگیری کند. هدف اصلی نگرش سیستمی دستیابی به تعین جامعی از جهان و پدیده‌های آن است، که از مهم ترین بخش‌های این سیستم نظام مدیریت شهری حاکم بر این بافت‌ها است. مدیریت شهری را می‌توان کوششی هدفمند دانست که در پی ساماندهی محیط شهری است یکی از اهم وظایف مدیریت شهری کنترل و هدایت بافت‌های تاریخی می‌باشد. امروزه مدیریت شهری به منظور حیات بخشیدن مراکز فرسوده به دنبال اجرای آرمانهای طرحها و برنامه‌های توسعه و عمران بافت‌های تاریخی است. در چارچوب چنین شرایطی گونه گونی و پیچیدگی بافت‌های تاریخی سبب شده، تا دستیابی به بافت شناسی و مداخله در آن‌ها، به عنوان یک مقوله مهم شهری همواره در بین متقدمین و موخرین در راستای مدیریت شهری مطرح باشد از این رو نظام مدیریت

شهری، زیرساخت و بستر اصلی بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی شهری به شمار می‌رود. بدین لحاظ پیرامون بافت‌های تاریخی شهرها مباحث زیادی درباره نگرش‌ها و دیدگاه‌های آن در ادبیات مدیریت شهری وجود دارد. بهسازی و نوسازی شهری بافت‌های تاریخی، کاری تدریجی و سلولی و در حد واحدهای همسایگی است که باید در سطح محله، مدیریت انجام گردد. همان‌طور که دامنه‌ساختار اجرایی امور آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و مذهبی که با آحاد خانواده‌ها سروکار دارد تحقق این موضوع نیازمند مشارکت و تولید انرژی «گروهی» است که مستلزم فراهم شدن عوامل مختلف این مشارکت می‌باشد، این در حالی است که تغییرات سریع و عظیم در دهه اخیر در فن آوری، نحوه مدیریت سازمان‌ها (در اینجا مدیریت بافت‌های تاریخی شهر به مثابه یک سازمان) را دگرگون کرده است، با این حال اگر چه طرح‌های مختلف بهسازی و نوسازی در فضاهای مختلف تاریخی انجام شده است، حضور مردم و افزوده شدن عامل اجتماعی از عوامل مهم این مسئله می‌باشد. توجه به ویژگی‌های بومی ساکنان، تمایلات اجتماعی، شیوه سکونت، بنیه اقتصادی و مطالبات ایشان به عنوان یکی از مهمترین مسائل مبتلا به در طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی بوده است که در بررسی نتایج نشان داد.

در نهایت باید اذعان نمود که تفاوت اصلی نوع مدیریت در رویکرد سنتی با رویکرد جدید (مشارکتی) در این نکته نهفته است که نوسازی و بهسازی بافت‌های تاریخی (حفاظت) بدون حضور مردم معنا نمی‌یابد و به همین دلیل جذب و ایجاد زمینه‌های لازم برای حضور مردم نیازمند ابزارها و تدبیر مدیریتی است که باید در اولویت‌های سازمان نوسازی، شهرداری و مدیریت شهری قرار گیرد. تمهیداتی که بتواند حضور مردم را از ابتدا تا انتهای طرح جلب نماید.

از سوی دیگر تجدید حیات^۱ بافت‌های تاریخی در چارچوب نظام‌های اجرایی شهری در جهان فراگیر شده است و بتدریج پایداری در کلیه برنامه ریزی‌ها به اصل اجتناب ناپذیری در توسعه بدل گردید. بدین گونه مفهوم توسعه پایدار، با شهرهای پایدار ارتباط مستقیمی پیدا کرده است و امروزه اعتقاد بر این است که دستیابی به اهداف توسعه پایدار در محیط‌های شهری امکان‌پذیرتر است و رفته رفته نوسازی مناطق تاریخی با این نگاه رویکرد تجدید حیات مورد توجه صاحب نظران حوزه شهرسازی دنیا قرار گرفت و در این رویکرد فرآیند محور (مدیریت) که در آن با چشم انداز و فعالیت‌هایی جامع، فراگیر و یکپارچه به رفع مشکلات شهری می‌پردازد مداخله مشارکتی در تجدید حیات محله نقش اساسی دارد. از سوی دیگر تحقق انسجام و تشریک مساعی در مدیریت بافت‌های تاریخی در سایه مشارکت محلی قابل مشاهده است، زیرا که مشارکت محلی^۲ شامل کلیه فعالیت‌هایی که افراد، گروه‌ها، تشکل‌های محلی (معتمدین محل، جوانان، زنان، اصناف، کسبه و...) را درگیر فرآیند تصمیم‌سازی کرده و در طی آن کیفیت زندگی و ارتقا هویت محلی تحت تاثیر قرار می‌گیرد، به عنوان مشارکت محلی شناخته می‌شود. زیرا در فرآیند تجدید حیات در یک محله نمی‌تواند جدا از تشریک مساعی برنده برنده بین مردم محله (که از قابلیت‌های محلی و فردی خود آگاه هستند و به مشکلات و مسائل محله نیز واقف می‌باشند)، با مسئولین، بخش خصوصی و سازمان‌های داوطلب صورت پذیرد. این رویکرد اکنون در اکثر نقاط جهان به منظور توسعه محلی با تشریک مساعی^۳ بین سازمان‌های محلی و مسئولین یا به عبارتی دست اندرکاران و ذی‌نفعان با موفقیت و پایداری انجام می‌گیرد. مشارکت محلی در واقع جلب مشارکت موثر افراد، گروه‌ها، سازمان‌ها، اصناف، کسبه و... در پشتیبانی از فرآیند تصمیم‌سازی است که در این فرآیند با شناخت نیازها، الویت‌ها و

مشکلات موجود و با استفاده از نظرات، دانش، توان و مهارت‌های مردم، ذی نفعان و دست اندرکاران کلیدی، تجدیدحیات محله، بهبود و ارتقا کیفیت کارزندگی بتواند به طور پایداری شکل گیرد.

هدف اصلی این پژوهش، تدوین راهبردهای مدیریتی احیاء و حفاظت بافت‌های تاریخی-مطالعه موردی منطقه ۱۲ شهرداری تهران است اهداف ویژه این تحقیق عبارتند از:

تعیین شاخص‌های مدیریتی در احیاء بافت‌های تاریخی.

تعیین شاخص‌های کالبدی در احیاء بافت‌های تاریخی.

تعیین شاخص‌های اجتماعی - فرهنگی در احیاء بافت‌های تاریخی.

تعیین شاخص‌های اقتصادی در احیاء بافت‌های تاریخی.

روش تحقیق و مشخصات آماری

این پژوهش دارای روش میدانی-ژرفانگر و مبتنی بر یافته‌های کمی و کیفی است. که شرح آن در زیر آمده است. روش در این پژوهش روش میدانی است که تلاش بر آن است تا با دستیابی به یافته‌های کمی و کیفی و استفاده از روش پیمایشی (میدانی) جمع آوری اطلاعات صورت گیرد. تحقیق حاضر از لحاظ هدف، کاربردی و از نظر روش، توصیفی است که به صورت میدانی انجام گرفته است. جامعه آماری این تحقیق، شامل کارشناسان ذی‌ربط در شهرداری تهران و صاحبان املاک تاریخی در منطقه ۱۲ شهرداری تهران راجع به حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران بوده است. حجم نمونه، با توجه به محدود بودن تعداد کارشناسان درگیر در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی، تعداد ۱۱۰ نفر از آنها که در حوزه‌های مختلف شهرداری تهران و صاحبان املاک تاریخی بطور تصادفی مورد پرسش قرار گرفتند.

به منظور دستیابی به الگوهای مدیریتی و شناسایی تجربه‌های مکتوب در موضوع پژوهش به اسناد (شفاهی و مکتوب) مراجعه شد. بعلاوه جهت دستیابی به اطلاعات جمعیتی منطقه ۱۲ شهرداری تهران و همچنین اطلاعات مربوط به بافت‌های تاریخی، آمار رسمی مرکز آمار ایران و وزارت راه و شهرسازی مورد استفاده قرار گرفت. این تحقیق از روش تحقیق ترکیبی (کمی و کیفی) استفاده می‌شود در بخش کمی از پرسشنامه محقق ساخته که شامل طراحی شاخص‌ها متغیرهای مذکور می‌باشد که از طریق تحلیل‌ها و آزمون‌های آماری مورد نتیجه‌گیری قرار گرفت و در بخش کیفی از مصاحبه نیمه ساختارمند با تفکیک تحلیل محتوا صورت پذیرفت.

پرسشنامه عملیات میدانی پس از جمع آوری اطلاعات با استفاده از آمار توصیفی شامل جداول، نمودارها، شاخصهای مرکزی و آمار استنباطی با استفاده از آزمونهای تحلیل‌های عاملی، تحلیل واریانس و رتبه بندی فریدمن و.... مورد تحلیل و توصیف قرار گرفت. از مهمترین مشکلاتی که پیش رو قرار گرفت، عدم امکان دسترسی به آمارهای مختلف سازمانی و عدم همکاری مدیران سازمانهای درگیر در حوزه بافت‌های شهری بود، همچنین عدم اعتماد مردم به پاسخ دادن به پرسشها به دلیل عدم بازخور مثبت در پاسخگوبودن در گذشته را می‌توان از آنها نام برد.

داده‌ها و اطلاعات این تحقق از چندین روش جمع‌آوری شده است:

۱- روش اسنادی: در این روش، به بررسی ادبیات نظری و تجربی تحقیق پیرامون نقش چهار عامل مدیریتی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی، و اقتصادی در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران پرداخته شده است. در ادامه این روش، مدل نظری و پرسشنامه تحقیق تدوین شدند.

۲- روش میدانی: در این روش، از طریق ابزار پرسشنامه، داده‌ها و اطلاعات لازم در بین جامعه آماری تحقیق جمع‌آوری شده‌اند.

ابزار اندازه‌گیری اصلی در این تحقیق، پرسشنامه محقق ساخته بوده و در آن سعی شده است ابعاد مختلف حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران در دو وضعیت موجود و مطلوب مورد پرسش قرار گیرد.

در این تحقیق، جهت سنجش میزان اعتبار ابزار اندازه‌گیری، از روش اعتبار محتوا (اعتبار صوری) استفاده شده است. بدین صورت که پرسشنامه پس از تدوین اولیه با اساتید راهنما و مشاور و چند نفر از کارشناسان موضوعی در میان گذاشته شد و سپس بعد از اعمال نظرات آنان در پرسشنامه و اصلاح آن، قابلیت اعتبار پرسشنامه تأمین گردید. برای محاسبه پایایی پرسشنامه، از روش آلفای کرونباخ استفاده گردید. بدین ترتیب که ابتدا پرسشنامه تحقیق در بین ۱۵ نفر از کارشناسان ذی‌ربط تکمیل شد و سپس از طریق آلفای کرونباخ، ضریب همسازی درونی گویه‌های مربوط به شاخص‌های پرسشنامه در دو حالت وضعیت موجود و وضعیت مطلوب محاسبه شده است براساس نتایج حاصله، ضریب آلفای کرونباخ تمام شاخص‌ها بالاتر از ۰/۷۰ می‌باشد که این نتیجه نشان از میزان بالای آلفا در این شاخص‌ها و به عبارتی پایداری بالای ابزار اندازه‌گیری دارد.

یافته‌ی تحقیق

۱- یافته‌های توصیفی

در جداول ۱، ۲ و ۳ اطلاعات مربوط به جنس، سن و مدرک تحصیلی پاسخگویان آمده است.

جدول ۱: توزیع نسبی پاسخگویان برحسب جنس

جنس	فراوانی	درصد نسبی
مرد	۸۳	۷۵,۵
زن	۲۷	۲۴,۵
کل نهایی	۱۱۰	۱۰۰

جدول ۲: توزیع نسبی پاسخگویان برحسب سن

سن	فراوانی	درصد نسبی	درصد تجمعی
۳۰ سال و پائین تر	۳۱	۲۸/۲	۲۸/۲
۳۱ تا ۴۰ سال	۳۷	۳۳/۶	۶۱/۸
۴۱ تا ۵۰ سال	۲۵	۲۲/۷	۸۴/۵
۵۱ سال و بالاتر	۱۷	۱۵/۵	۱۰۰
کل نهایی	۱۱۰	۱۰۰	-

مقدار حداقل: ۲۲ سال مقدار حداکثر: ۶۲ سال میانگین: ۳۸/۳ سال انحراف معیار: ۹/۹ سال

جدول ۳: توزیع نسبی پاسخگویان برحسب تحصیلات

تحصیلات	فراوانی	درصد نسبی	درصد تجمعی
کاردانی	۱	۰/۹	۰/۹
کارشناسی	۲۲	۲۰	۲۰/۹
کارشناسی ارشد	۶۸	۶۳/۶	۸۴/۵
دکتر	۱۹	۱۵/۵	۱۰۰
کل نهایی	۱۱۰	۱۰۰	-

- بررسی نظر کارشناسان راجع به نقش چهار عامل مدیریتی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی، و اقتصادی در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران

در این قسمت، نظر کارشناسان راجع به نقش چهار عامل مدیریتی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی، و اقتصادی در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران (در قالب چندین سؤال در هر عامل) براساس طیف لیکرت مورد سنجش و بررسی قرار گرفته است که در زیر به نتایج حاصل از بررسی هر یک پرداخته می‌شود:

عوامل مدیریتی

عوامل مدیریتی، اولین مجموعه از عواملی است که نقش مهمی در حفظ و احیاء بخش تاریخی شهر تهران دارند. برای سنجش این نقش، از ۶ سؤال مرتبط استفاده شده است:

- ۱- نقش مدیریت شهری در احیاء بافت‌های تاریخی چقدر است؟
 - ۲- نقش مدیریت شهری یکپارچه در احیاء بافت‌های تاریخی (سیاستگذاری همزمان و یکپارچه کلیه نهادها و سازمان‌های ذی‌ربط مانند آب و فاضلاب، برق، مخابرات و کلیه تأسیسات زیربنایی) چقدر است؟
 - ۳- نقش واگذاری اختیارات مرمت و بهسازی بافت‌های تاریخی به شهرداری در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی چقدر است؟
 - ۴- نقش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران چقدر است؟
 - ۵- نقش طراحی برنامه استراتژیک (بلندمدت و کلان) در احیاء و حفاظت بافت‌های تاریخی شهر تهران چقدر است؟
 - ۶- نقش سیاست‌ها و تصمیمات اجرایی شهرداری تهران در حفاظت و احیاء بافت‌های تاریخی چقدر است؟
- در کل، در باره شاخص کل عوامل مدیریتی در باره نقش مدیریت شهری در احیاء بافت‌های تاریخی نتایج به شرح جدول ۴ است.

با توجه به نتایج جدول (۴)، ۵۴/۶ درصد از پاسخگویان بر این باور بودند که در مجموع عوامل مدیریتی نقش کمی در احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران دارد و تنها ۲۱/۸ درصد از آن‌ها نقش این دسته از عوامل را در حد زیاد عنوان کرده‌اند ($M=۲/۵۶$; $SD=۱/۰۹$).

اما در مقابل، در وضعیت مطلوب، اکثریت قریب به اتفاق (۹۰/۹ درصد) پاسخگویان اظهار داشته‌اند که عوامل مدیریتی در احیاء بافت‌های تاریخی از اهمیت زیادی برخوردار است و می‌تواند نقش مهمی در این حوزه ایفا کند ($M=۴/۵۱$; $SD=۰/۸۱$).

جدول ۴: توزیع نسبی پاسخگویان برحسب نظر آنها راجع به نقش شاخص کل عوامل مدیریتی در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران

وضعیت مطلوب				وضعیت موجود				شرح
SD	M	%	f	SD	M	%	f	
۰/۸۱	۴/۵۱	۱/۸	۲	۱/۰۹	۲/۵۶	۱۵/۵	۱۷	خیلی کم
		۰/۹	۱			۳۹/۱	۴۳	کم
		۶/۴	۷			۲۳/۶	۲۶	متوسط
		۲۶/۴	۲۹			۱۷/۳	۱۹	زیاد
		۶۴/۵	۷۱			۴/۵	۵	خیلی زیاد
		۱۰۰	۱۱۰			۱۰۰	۱۱۰	کل

عوامل کالبدی

در این تحقیق، برای سنجش و بررسی نقش عوامل کالبدی در حفظ و احیاء بخش تاریخی شهر تهران، از ۵ سؤال استفاده شده است.

۱- نقش بهسازی و مرمت بافت‌های تاریخی (ترمیم بخش‌هایی از بافت) در احیاء و حفاظت بافت‌های تاریخی شهر تهران نتایج چقدر است؟

۲- نقش توسعه مبلمان شهری (پیاده‌روسازی، نورپردازی، زیباسازی و توسعه فضای سبز و...) در حفظ و احیاء و باززنده سازی بافت‌های تاریخی شهر تهران چقدر است؟

۳- نقش ایجاد حریم اقتصادی (قلمرویی که فعالیت‌های متفرقه اقتصادی در آن باعث کاهش ارزش اقتصادی بافت تاریخی می‌شود) در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی چقدر است؟

۴- نقش فعالیت‌های مستمر آواربرداری در جهت کاهش میزان اماکن مخروبه و متروکه در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی چقدر است؟

۵- نقش برنامه‌ریزی بر روی تغییر کاربری اماکن تاریخی (تبدیل آنها به هتل، رستوران، موزه، قهوه‌خانه سنتی و...) در حفظ و باززنده‌سازی بافت تاریخی شهر تهران چقدر است؟

در کل، در باره شاخص کل عوامل کالبدی نتایج به شرح جدول ۵ است.

بر اساس نتایج جدول (۵)، ۴۶/۳ درصد از پاسخگویان بر این باور بودند که در حال حاضر عوامل کالبدی، نقش کمی در حفظ و باززنده‌سازی بافت تاریخی شهر تهران دارد و تنها ۲۲/۷ درصد از آنها نقش عوامل کالبدی را در حد زیاد عنوان کرده‌اند ($M=2/75$; $SD=1/15$).

اما در مقابل، در وضعیت مطلوب، اکثریت قریب به اتفاق (۷۴/۵ درصد) پاسخگویان اظهار داشته‌اند که عوامل کالبدی در احیاء بافت‌های تاریخی از اهمیت زیادی برخوردار است و می‌تواند نقش مهمی در این حوزه ایفا کند ($SD=1/11$; $M=4/02$).

تدوین راهبردهای اجتماعی مدیریتی احیاء، توسعه و حفاظت بافت‌های تاریخی / ۱۰۷

جدول ۵: توزیع نسبی پاسخگویان برحسب نظر آنها راجع به نقش شاخص کل عوامل کالبدی در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران

وضعیت مطلوب				وضعیت موجود				شرح
SD	M	%	f	SD	M	%	f	
۱/۱۱	۴/۰۲	۵/۵	۶	۱/۱۵	۲/۷۵	۱۱/۸	۱۳	خیلی کم
		۳/۶	۴			۳۴/۵	۳۸	کم
		۱۶/۴	۱۸			۳۰/۹	۳۴	متوسط
		۳۲/۷	۳۶			۱۱/۸	۱۳	زیاد
		۴۱/۸	۴۶			۱۰/۹	۱۲	خیلی زیاد
		۱۰۰	۱۱۰			۱۰۰	۱۱۰	کل

عوامل اجتماعی و فرهنگی

نقش عوامل اجتماعی و فرهنگی در حفظ و احیاء بخش تاریخی شهر تهران، براساس ۸ سؤال مورد سنجش و بررسی قرار گرفته است.

۱- نقش امنیت اجتماعی محله‌های تاریخی در احیاء و حفظ بافت‌های تاریخی شهر تهران (ایستگاه‌های پلیس محله، اماکن خدماتی شبانه‌روزی و...) چقدر است؟

۲- نقش اتخاذ راه‌کارهایی جهت افزایش سرمایه اجتماعی در محلات در احیاء و حفظ بافت‌های تاریخی (تجمعات همسایگی، برگزاری آیین‌های مذهبی و...) چقدر است؟

۳- نقش فعالیت‌های سازمان‌های مردم‌نهاد در احیاء و حفظ بافت‌های تاریخی (انجمن‌های خیریه، گردشگری، مساجد، هیات امناء و...) چقدر است؟

۴- نقش فعالیت‌های شورایی‌ها در جهت شناساندن بافت‌های تاریخی به ساکنین محله در احیاء و حفاظت از بافت‌های تاریخی چقدر است؟

۵- نقش تشویق مدیریت شهری در مشارکت ساکنین بافت‌های تاریخی در تبدیل املاک آنها به اماکن مسکونی - گردشگری به صورت توأمان در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی چقدر است؟

۶- نقش هویت‌بخشی به محلات تاریخی شهر تهران از طرف مدیریت شهری در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی (حفظ فضاهای خاص هر محله با توجه به پیشینه تاریخی و نقش و عملکرد آن) چقدر است؟

۷- نقش اطلاع‌رسانی و تبلیغات در آشنایی شهروندان و بازدید آنها از بافت‌های تاریخی و در نتیجه توجه به مرمت و احیاء آنها چقدر است؟

۸- نقش بسترسازی و آموزش و اطلاع‌رسانی درخصوص مشوق‌های ارائه‌شده از سوی سازمانهای ذی‌ربط به بخش خصوصی و مردمی در افزایش مشارکت آنها چقدر است؟

در کل، در باره شاخص کل عوامل اجتماعی و فرهنگی نتایج به شرح جدول ۶ است.

با توجه به نتایج جدول (6)، ۶۰ درصد از پاسخگویان نقش عوامل اجتماعی و فرهنگی را در حد کم و تنها ۲۱ درصد از آنها نقش این عوامل را در حد زیاد عنوان کرده‌اند ($M=۲/۴۶$; $SD=۱/۱۴$).

اما در مقابل، در وضعیت مطلوب، اکثریت قریب به اتفاق (۸۱/۸ درصد) پاسخگویان اظهار داشته‌اند که عوامل اجتماعی و فرهنگی از اهمیت زیادی برخوردار است. ($M=۴/۲۵$; $SD=۰/۹۱$).

جدول ۶: توزیع نسبی پاسخگویان برحسب نظر آنها راجع به نقش شاخص کل عوامل اجتماعی و فرهنگی در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران

وضعیت مطلوب				وضعیت موجود				شرح
SD	M	%	f	SD	M	%	f	
۰/۹۱	۴/۲۵	۰/۹	۱	۱/۱۴	۲/۴۶	۲۰	۲۲	خیلی کم
		۴/۵	۵			۴۰	۴۴	کم
		۱۲/۷	۱۴			۱۹/۱	۲۱	متوسط
		۳۱/۸	۳۵			۱۵/۵	۱۷	زیاد
		۵۰	۵۵			۵/۵	۶	خیلی زیاد
		۱۰۰	۱۱۰			۱۰۰	۱۱۰	کل

عوامل اقتصادی

در این تحقیق، برای بررسی نقش عوامل اقتصادی در حفظ و احیاء بخش تاریخی شهر تهران، از ۶ سؤال استفاده شده است.

- ۱- نقش سرمایه‌گذاری بخش دولتی در حمایت از حفظ و احیاء بخش تاریخی شهر تهران چقدر است؟
 - ۲- نقش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حمایت از حفظ و احیاء بخش تاریخی شهر تهران چقدر است؟
 - ۳- نقش ارائه بسته‌های تشویقی (معافیت‌های مالیاتی، تسهیلات بانکی کم‌بهره و...) از سوی سازمانهای ذی‌ربط به بخش خصوصی جهت تشویق آنها در فعالیتهای مربوط به احیاء و باززنده‌سازی اماکن تاریخی چقدر است؟
 - ۴- نقش تدوین قوانین انگیزشی جهت ابقاء ساکنین محلات تاریخی و عدم مهاجرت آنها در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی چقدر است؟
 - ۵- نقش تدوین قوانین محدودکننده جهت عدم تغییر کاربری اماکن تاریخی به سایر فعالیتهای اقتصادی (انبارداری و...) در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی چقدر است؟
 - ۶- در باره نقش ایجاد راه‌کارهایی در جهت افزایش ارزش افزوده املاک تاریخی برای مالکین آنها در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی چقدر است؟
- در کل، در باره شاخص کل عوامل اقتصادی نتایج به شرح جدول ۷ است.

با توجه به نتایج جدول (۷)، ۷۳/۶ درصد از پاسخگویان نقش عوامل اقتصادی در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی را در حد کم و تنها ۱۴/۶ درصد از آنها نقش این عوامل را در حد زیاد عنوان کرده‌اند ($M=2/16$; $SD=1/12$). اما در مقابل، در وضعیت مطلوب، اکثریت قریب به اتفاق (۸۰ درصد) پاسخگویان اظهار داشته‌اند که عوامل اقتصادی در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی از اهمیت زیادی برخوردار است ($M=4/24$; $SD=0/98$).

جدول ۷: توزیع نسبی پاسخگویان برحسب نظر آنها راجع به نقش شاخص کل عوامل اقتصادی در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی شهر تهران

وضعیت مطلوب				وضعیت موجود				شرح
SD	M	%	f	SD	M	%	f	
۰/۹۸	۴/۲۴	۱/۸	۲	۱/۱۲	۲/۱۶	۳۰	۳۳	خیلی کم
		۴/۵	۵			۴۳/۶	۴۸	کم
		۱۳/۶	۱۵			۱۱/۸	۱۳	متوسط
		۲۸/۲	۳۱			۹/۱	۱۰	زیاد
		۵۱/۸	۵۷			۵/۵	۶	خیلی زیاد
		۱۰۰	۱۱۰			۱۰۰	۱۱۰	کل

نتیجه‌گیری

مطالعات انجام شده نشان داده است: مدیریت بافت تاریخی تهران جهت انجام وظایف با اهداف، سیاستها و اقدامات گسترده در ابعاد گوناگون مواجه است و مراکز تاریخی منطقه دوازده چنان ارزشمند است که می‌تواند عنصری مهم و مبنائی باشد که محله و به تبع آن شهر بر آن محور تغییر کند و حیاتی پویا و پایدار داشته باشد و به یک محله بسیار زیبا و مناسب برای شهر تبدیل شود. بی‌توجهی دست‌اندرکاران به ارزش اقتصادی مراکز تاریخی و نقش ارزشمند آن در رشد اقتصادی و عدم توجه به ظرفیت توریست‌پذیری و گردشگری موجب گردیده است تا دغدغه‌های تجدید حیات مراکز تاریخی منطقه درهاله‌ای از ابهام قرار گیرد.

از مهم‌ترین دلایل حضور شهروندان (منابع انسانی) در جریان مداخله بافت‌های تاریخی می‌توان دلایل زیر را نام برد:

- به همه فرصت داده می‌شود تا صدایشان شنیده شود همچنین به مردم محله اجازه داده می‌شود تا به عنوان ذینفع یا دست‌اندرکار پذیرفته شوند.
- افراد محله تشویق می‌شوند که در قبال شناسایی مسائل و مشکلات، پیدا کردن راه‌حلها و به کار گرفتن آنها، مسئولیتهای شخصی را به عهده گیرند و دغدغه‌های مردم به خوبی درک شود.
- دانش و مهارت برای تشریک مساعی موثر افزایش می‌یابد و اولویتهای فعالیتهای آینده شناخته می‌شود.

ملاحظه فرصت‌ها و توان‌های منطقه و استفاده درست از چشم‌انداز توسعه آینده منطقه دوازده ضروری خواهد بود که به مهم‌ترین آنها اشاره می‌شود.

- تحقق و سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌های اجرایی در بعد مدیریتی

- راهکارها و سیاست‌ها در بعد کالبدی - حفاظتی

- راهکارها و سیاست‌ها در بعد فرهنگی - اجتماعی

- راهکارها و سیاست‌ها در بعد اقتصادی

با توجه به ظرفیت‌های مناطق بافت‌های تاریخی صورت می‌گیرد که در آن کلیه راهکارها باید در قالب توسعه و کنترل مناسب و فراگیر باشد. اتخاذ نظام حقوقی جامع و پویا در حفظ، احیاء و بهره‌برداری خردمندانه از میراث مادی و معنوی جمعی، با احترام به حقوق شهروندان و جامعه ذی‌نفعان و توانا از مهم‌ترین پیش‌شرط‌های احیاء و بافت تاریخی منطقه می‌باشد که در چارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های قابل‌تصور است. بهسازی، نوسازی، سازمان‌بخشی و باززنده‌سازی بافت‌های تاریخی منطقه، در جهت بهره‌برداری از ارزش‌های مادی و معنوی بافت شهری برای نسل کنونی و آیندگان از

اساسی ترین راهبردها است که در چهارچوب برخورداری از منظر شهری با هویت تاریخی امکان پذیر است و یکی از مهم ترین راههای غنا بخشی مکانها و رویدادها و ارزشهای حافظه تاریخی - فرهنگی این مراکز به شمار می رود. ابعاد اقتصادی بافت های تاریخی منطقه ۱۲ کارا، پایدار و روز آمد بر پایدار ارائه خدمات برتر و در تعامل با جریان اقتصادی شهر از مهم ترین راههای پیشنهادی است زیرا، برخورداری از منزلت زندگی و سکونت پایدار، مکانی سرزنده، فاخر و شاخص به عنوان کانون اصلی گردشگری و گذراندن اوقات فراغت شهر و مکان تبلور ارزش های میراث تاریخی - فرهنگی بافت های تاریخی منطقه محسوب می شود.

حفاظت و مرمت و بهسازی بناها و فضاهای شاخص و تاریخی منطقه وظیفه ای ملی می باشد. نتایجی که بعد از بررسی ۱۱۰ پرسشنامه توزیع شده بین کارشناسان حوزه شهری و صاحبان املاک تاریخی در منطقه دوازده بدست آمد به شرح زیر می باشد:

۱- نقش فعالیت های سازمان های مردم نهاد در احیاء و حفظ بافت های تاریخی (انجمن های خیریه، گردشگری، مساجد، هیات امناء و...) در سطح منطقه کم بوده است.

۲- در چارچوب تشریک مساعی دستگاه های مختلف (مدیریت یکپارچه) نقش سیاست ها و تصمیمات اجرایی شهرداری تهران در حفاظت و احیاء بافت های تاریخی کمتر مورد توجه قرار گرفته است.

۳- در حال حاضر نقش مدیریت شهری یکپارچه در احیاء بافت های تاریخی (سیاست گذاری همزمان و یکپارچه کلیه نهادها و سازمان های ذی ربط مانند آب و فاضلاب، برق، مخابرات و کلیه تأسیسات زیربنایی) نقش کمی وجود دارد.

۴- اهتمام و تعهد شهرداری و سازمان نوسازی به بهسازی جهت تجدید حیات بافت محله نقش فعالیت های مستمر مختلف مانند آواربرداری در جهت کاهش میزان اماکن مخروبه و متروکه در حفظ و احیاء بافت های تاریخی در حد زیاد خوب بوده است.

۵- ثبت برخی آثار تاریخی منطقه به عنوان میراث فرهنگی و ملی و مرمت آنها از سوی سازمان ذی ربط و توجه به این مراکز از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به عنوان بخش مهمی از مدیریت یکپارچه یکی از مهم ترین نتایج این بررسی بوده است که با توجه به اهمیت نقش این سازمان در احیاء بافت های تاریخی منطقه، آمارها نشان می دهد این نهاد نقش کمی در احیاء بافت های تاریخی منطقه دوازده داشته است گرچه اقدامات خوبی در این زمینه طی سال های اخیر صورت گرفته است.

۶- اهمیت و نقش واگذاری اختیارات مرمت و بهسازی بافت های تاریخی منطقه به شهرداری در حفظ و احیاء بافت های تاریخی در چارچوب تحقق مدیریت یکپارچه در حد زیادی تاکید شده است.

۷- با توجه به نتایج حاصل شده به نقش طراحی برنامه استراتژیک (بلندمدت و کلان) در احیاء و حفاظت بافت های تاریخی شهر تهران کمتر توجه شده است.

۸- در طرح های جامع و تفصیلی مصوب جدید به حفاظت بافت های تاریخی منطقه توجه شده است.

۹- اتخاذ راه کارهایی جهت افزایش سرمایه اجتماعی در محلات در احیاء و حفظ بافت های تاریخی (تجمعات همسایگی، برگزاری آیین های مذهبی و...) در حال حاضر نقش کمی دارد.

۱۰- همچنین با وجود اهمیت امنیت اجتماعی محله‌های تاریخی در احیاء و حفظ بافت‌های تاریخی شهر تهران (ایستگاه‌های پلیس محله، اماکن خدماتی شبانه‌روزی و...) از سوی افراد محلی در حال حاضر امنیت اجتماعی محله‌های تاریخی، نقش کمی در احیاء و حفظ بافت‌های تاریخی منطقه ۱۲ خوب ارزیابی نشده است.

۱۱- کاهش امنیت اجتماعی در موارد بسیاری پایین بودن ضریب امنیت اجتماعی در سطح بافت‌های قدیمی دلیل عمده مهاجرت جمعیت از این بافت‌هاست. در نتیجه یکی از دلایل فرآیند تخریب و فرسودگی ضعف امنیت اجتماعی است که می‌تواند ناشی از تعارض کاربری‌های ناسازگار و مهاجرت‌ها و جابجایی جمعیت باشد.

۱۲- نتایج نشان می‌دهد نقش هویت‌بخشی به محلات تاریخی شهر تهران از طرف مدیریت شهری در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی (حفظ فضاهای خاص هر محله با توجه به پیشینه تاریخی و نقش و عملکرد آن) ضعیف بوده است.

۱۳- قوانین مرمت شهری نشان می‌دهد نقش تدوین قوانین محدودکننده جهت عدم تغییر کاربری اماکن تاریخی به سایر فعالیت‌های اقتصادی (انبارداری و...) در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی ضعیف بوده است.

۱۴- نقش ایجاد راه‌کارهایی در جهت افزایش ارزش افزوده املاک تاریخی برای مالکین آنها در حفظ و احیاء بافت‌های تاریخی کم رنگ بوده است.

۱۵- با وجود اهمیت سرمایه در احیاء بافت‌های تاریخی نتایج نشان می‌دهد نقش سرمایه‌گذاری بخش دولتی در حمایت از حفظ و احیاء بخش تاریخی منطقه کم رنگ بوده است.

۱۶- با وجود اهمیت سرمایه در احیاء بافت‌های تاریخی نتایج نشان می‌دهد نقش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حمایت از حفظ و احیاء بخش تاریخی منطقه ضعیف بوده است.

۱۷- نتایج نشان می‌دهد در حال حاضر ارائه بسته‌های تشویقی (معافیت‌های مالیاتی، تسهیلات بانکی کم‌بهره و...) از سوی سازمان‌های ذی‌ربط به بخش خصوصی جهت تشویق آنها در فعالیت‌های مربوط به احیاء و باززنده‌سازی اماکن تاریخی، نقش کمی داشته است.

۱۸- با وجود اهمیت نقش عوامل کالبدی در احیاء بافت‌های تاریخی در حال حاضر عوامل کالبدی، نقش کمی در حفظ و باززنده‌سازی و احیاء بافت تاریخی شهر تهران (منطقه دوازده) داشته است.

۱۹- علارغم اهمیت جایگاه برنامه‌ریزی در تغییر کاربری اماکن تاریخی (تبدیل آنها به هتل، رستوران، موزه، قهوه‌خانه سنتی و...) در احیاء بافت‌های تاریخی در طی سال‌های اخیر برنامه‌ریزی بر روی تغییر کاربری اماکن تاریخی نقش کمی در حفظ و باززنده‌سازی بافت تاریخی منطقه داشته است و این نتایج گویای وضع فضای و کالبدی بافت‌های تاریخی منطقه را نشان می‌دهد.

۲۰- نقش توسعه مبلمان شهری (پیاده‌روسازی، نورپردازی، زیباسازی و توسعه فضای سبز و...) در حفظ و احیاء و باززنده‌سازی بافت‌های تاریخی منطقه ضعیف بوده است و ایجاد پیوند از طریق گذرهای مرتبط تعریض محدوده، کف‌سازی مناسب، مبلمان شهری مناسب، تعریف بدنه‌ها، کالبد و عملکرد و... به خوبی رابطه سیستماتیک را برقرار ننموده است.

پیشنهادات راهبردی و توصیه راهکارها

- ایجاد جایگاه مدیریت یکپارچه بافت تاریخی منطقه در چارچوب سیاست‌های مشخص.
- برقراری انسجام نظام کنترل و نظارت بر تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری کلیه نهادهای ذی‌ربط.

- تعریف و ایجاد ساز و کارهای مناسب آموزشی، تحقیقاتی و مهارتی و تخصصی مدیریتی و نظارتی در امر حفاظت و احیاء از بافت تاریخی منطقه.
- پیگیری اجرای استانداردهای جهانی مدیریت شهری در شهرداری تهران.
- رعایت حقوق و منافع مالکان و سرمایه گذاران در وضع و اصلاح قوانین.
- ظرفیت‌سازی فرهنگی و آگاهی بخشی عمومی، اعتمادسازی و هویت‌بخشی به محلات در تعامل بافت تاریخی منطقه.
- توانمندسازی اقتصادی- فرهنگی ساکنان منطقه تاریخی تهران.
- ظرفیت‌سازی فرهنگی و آگاهی بخشی عمومی، اعتمادسازی و هویت‌بخشی به محلات در تعامل بافت تاریخی منطقه.
- احیای نقش بافت تاریخی تهران در زندگی شهروندان با تقویت گردشگری شهری (توریسم شهری).
- ارتقای کیفی اقدامات مطالعاتی و اجرایی در حوزه حفاظت، احیاء و مرمت.
- بهره‌برداری خردمندانه و حمایت از خلاقیت در احیای بافت تاریخی منطقه.
- احیای هویت تاریخی شهر تهران به عنوان پایتخت معاصر و پایگاه معاصر تحولات فرهنگی ایران.
- تشویق سرمایه‌گذاری و ایجاد انگیزه مشارکت اقتصادی نهادهای ذی‌نفع و ذی‌نفع‌ذ.
- فعالیت بخشیدن و شکل دادن به اقتصاد میراث فرهنگی.
- اعتباربخشی و تقویت عملکرد سکونتی بافت به لحاظ کمی و کیفی.
- استفاده از خدمات روزانه و مورد نیاز سکونت در باززنده‌سازی فعالیت‌ها.
- ارائه مشوق‌های مالی اعم از یارانه، تسهیلات، معافیت‌ها و بخشودگی‌ها متناسب با معیارها و الزامات حفاظت.
- اولویت دادن به بخش خصوصی در اقدامات، متناسب با الزامات و موازین حفاظت از بافت تاریخی.
- معرفی منطقه به عنوان منطقه تاریخی و دارای جاذبه گردشگری به گردشگران داخلی و خارجی.
- اعمال نظارت مستمر و تشدید محدودیت در تغییر کاربری و کاربرد املاک مسکونی.

پی‌نوشت

۱. بررسی نشان می دهد «۱۷/۳ درصد بناهای نیمه بادوام و ۱۲/۱ درصد ساختمان‌های کم دوام تهران بزرگ در منطقه ۱۲ جای دارند. اطلاعات سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۷۵ حاکی از این است که از میان ۳۹۲۴۵ ساختمان مسکونی موجود در منطقه ۱۲، ۶۶ درصد ساختمان‌های مسکونی با مصالح بنایی و ۳۴ درصد با سازه فلزی یا بتنی احداث شده‌اند. همچنین بیش از ۵۰ درصد واحدهای مسکونی منطقه ۱۲ بیش از ۳۰ سال عمر دارند (بیشترین نسبت خانه‌های قدیمی در میان مناطق تهران) و فقط ۸/۵ درصد آنها در ده سال اخیر ساخته شده‌اند». (باوند، ۱۳۸۶).

2. Regeneration.
3. community engagement.
4. Partnership.

منابع

۱. ادبم، زهرا (۱۳۸۵). «طراحی مسیر پیاده گردشگری در مرکز تاریخی شهر تهران». پایان نامه کارشناسی، گروه شهرسازی و معماری دانشگاه تهران.
۲. پاپلی یزدی، محمد حسین (۱۳۸۶). **گردشگری (ماهیت و مفاهیم)**. تهران: سمت.
۳. حناچی، بیروز و همکاران (۱۳۸۶). **بررسی تطبیق مروت شهری در ایران و جهان (با نگاه ویژه به بافت تاریخی شهر یزد)**. سازمان میراث فرهنگی و گردشگری پایگاه میراث فرهنگی شهر تاریخی یزد، تهران.
۴. کلاتری، حسین، حاتمی نژاد، ح. (۱۳۸۰). برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهر یزد. تهران: انتشارات فراگستر.

تدوین راهبردهای اجتماعی مدیریتی احیاء، توسعه و حفاظت بافت‌های تاریخی / ۱۱۳

۵. شفایی، س. (۱۳۸۵). راهنمای شناسایی و مداخله در بافت فرسوده (مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران - خرداد ۱۳۸۴). مهندسین مشاور شاران: ایده پردازان فن و هنر.

۶. سیدمهدی مجابی (۱۳۹۱). «نگاه موجود به بافت تاریخی و فرسوده یک نگاه آمریکایی است»، شهرسازی پایگاه خبری شهر الکترونیک <http://www.ecnn.ir/news-2052.aspx> سه شنبه ۲۹ فروردین ۱۳۹۱.

۷. مهندسین مشاور باوند (۱۳۸۳). «مطالعات طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران»، شهرداری تهران، ۲۳۸ بهمن ماه ۱۳۹۱ (پرتال شهرداری منطقه ۱۲ تهران)

9. (<http://region12.tehran.ir/Default.aspx?tabid=2> 2013 february/۱۱)

10. Arnstein, Sherry.R.: "A Ladder of Citizen Participatio ", AIP Journal , July 1969.

11. Dennis, Norman: "People and Planning"; Faber & Faber, London, 1970.

12. Dutta, A.K & Jena, P.K.: "People`s Participation in Development Process- Role of Education", ITPI Journal, Sept. 1992.

13. Ratcliff, John: "Oxford Advancces Learner`s Dictionary", Oxford University Press , Oxford. 1998.

۱Regeneration.

۲ community engagement.

۳Partnership.