

ارزیابی جایگزین‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: بافت فرسوده امامزاده حسن)

محمد پور نبوی

دانشجوی دکتری جغرافیا، گروه جغرافیا، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

ناصر اقبالی^۱

دانشیار گروه جغرافیا، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

یوسفعلی زیاری

دانشیار گروه جغرافیا، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۱۱/۳۰ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۲/۳۰

چکیده

در چند دهه‌ی اخیر سیاست‌های ساماندهی پهنه‌های فرسوده با توجه به بهره‌برداری بهینه از ظرفیت‌های درونی در برنامه‌ریزی توسعه و موضوع بررسی علمی و عملی قرار گرفته است و تدوین رویه و اخذ رویکردی مناسب در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده یکی از کلیدی‌ترین مراحل احیاء این بافت‌ها بوده است. محله امامزاده حسن به عنوان یکی از بافت‌های فرسوده کلان‌شهر تهران نقش بسیار مهمی در جذب جمعیت پایتخت را دارد، این محله با داشتن عملکردهای متنوع و گسترده، همواره از موقعیت ممتازی در سطح منطقه شهری تهران برخوردار بوده و در شهر تهران به صورت یک محله مسلط عمل کرده و با تمرکز جمعیت و فعالیت مواجه گردیده است. بافت فرسوده و قدیمی به عنوان یکی از مشکلات و معضلات شهر تهران به شمار می‌رود که مساحت بافت فرسوده مصوب برابر با ۴۴۰۰ هکتار می‌باشد که نسبت آن به سطح کل شهر برابر با ۵ درصد است. بخش مهمی از بافت فرسوده شهر تهران را هسته‌های روستایی قدیمی واقع در محدوده قانونی این شهر شکل دادند. این هسته‌ها در معضلاتی از قبیل ریزدانی بناها، عرض کم معابر، قدمت بالای ابنیه، غیر مقاوم بودن آن‌ها، متروکه شدن برخی از ساختمان‌ها، امکان جابجایی جمعیت و فعالیت‌ها، جایگزینی فعالیت‌های ناسازگار، توان مالی پایین ساکنین و خدمات‌رسانی ضعیف هستند. این عوامل از موانع دستیابی به توسعه پایدار محسوب می‌گردند و ضرورت تدوین الگویی مناسب جهت نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده آن دارای اهمیت می‌باشد. در این پژوهش جهت ترسیم الگو و رویکرد مداخله در سطح محدوده بافت فرسوده، پس از شناخت وضع موجود محدوده مورد مطالعه و تجزیه و تحلیل آن از طریق ماتریس SWOT، جایگاه محدوده در ماتریس داخلی - خارجی تعیین گشت. نتیجه این تحلیل‌ها نشان داد که محدوده مورد بررسی در ماتریس نه‌خانه‌ای در موقعیت رقابتی قرار دارد. پس از آن مجموعه‌ای از شاخص‌ها و معیارهای ارزیابی در تکنیک گروه دلفی مورد ارزیابی قرار گرفتند که الگوی انبوه‌سازی مشارکتی بالاترین امتیاز را گرفت.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، ماتریس SWOT، تکنیک دلفی، مشارکت، امامزاده حسن.

مقدمه

تا قبل از انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار بطئی و نامحسوس بوده که به تبع آن کالبد شهرها نیز با دگرگونی قابل توجهی مواجه نبودند (Habibi, 2007: 15). انقلاب صنعتی و سرعت در توسعه شهرها اغلب مشکلاتی با خود به همراه داشت که رها شدن بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری و تمایل به ساخت‌وساز حاشیه‌ای و ناپایدار، یکی از مظاهر این گونه توسعه می‌باشد. عدم توجه به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، شهرها را به توده‌ای میان تهی تبدیل می‌نماید که ناهنجاری‌های اجتماعی و کالبدی تخریب‌کننده‌ای را برای شهر به دنبال دارد. توجه به ساختارهای کهن شهرهای قدیمی، حفظ، احیاء و ساماندهی شالوده‌های بنیادین آن می‌تواند به تداوم حیات یک شهر کمک نماید (Hamidi, 1990: 186). بر همین اساس بافت فرسوده شهر به دلیل ارزش‌های نهفته و ماندگار معماری، محیطی و کالبدی در درون و پیرامون خود از دیدگاه‌های شیوه استقرار، گسترش، معماری بناها و جزییات آن‌ها، ارتباط با محیط پیرامون، بافت کلی، شبکه معابر و فضاهای عمومی، نیازمند توجه، ساماندهی و تجهیز هستند، در حال حاضر بیش از ۵۵ هزار هکتار بافت فرسوده شهری در کشور وجود دارد که این میزان ۱۰ الی ۱۵ درصد فضای شهری کشورمان را شامل می‌شود (www.udro.org.ir/fa) محله امامزاده حسن به عنوان یکی از بافت‌های فرسوده کلان‌شهر تهران نقش بسیار مهمی در جذب جمعیت پایتخت را دارد، این محله با داشتن عملکردهای متنوع و گسترده، همواره از موقعیت ممتازی در سطح منطقه شهری تهران برخوردار بوده و در شهر تهران به صورت یک محله مسلط عمل کرده و با تمرکز جمعیت و فعالیت مواجه گردیده است. بافت فرسوده و قدیمی به عنوان یکی از مشکلات و معضلات شهر تهران به شمار می‌رود که مساحت بافت فرسوده مصوب برابر با ۴۴۰۰ هکتار می‌باشد که نسبت آن به سطح کل شهر برابر با ۵ درصد است. بخش مهمی از بافت فرسوده شهر تهران را هسته‌های روستایی قدیمی واقع در محدوده قانونی این شهر شکل دادند. این هسته‌ها در معضلاتی از قبیل ریزدانی بناها، عرض کم معابر، قدمت بالای ابنیه، غیر مقاوم بودن آن‌ها، متروکه شدن برخی از ساختمان‌ها، امکان جابجایی جمعیت و فعالیت‌های جایگزینی فعالیت‌های ناسازگار، توان مالی پایین ساکنین و خدمات‌رسانی ضعیف هستند. این عوامل از موانع دستیابی به توسعه پایدار محسوب می‌گردند و ضرورت تدوین الگویی مناسب جهت نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده آن دارای اهمیت می‌باشد. از مشخصات این بافت‌ها، به خصوصیات چون ریزدانی بناها، عرض کم معابر، قدمت بالای ابنیه، غیر مقاوم بودن آن‌ها، متروکه شدن برخی از ساختمان‌ها، امکان جابجایی جمعیت و فعالیت‌های جایگزینی فعالیت‌های ناسازگار، توان مالی پایین ساکنین و خدمات‌رسانی ضعیف می‌توان اشاره کرد. این عوامل از موانع دستیابی به توسعه پایدار محسوب می‌گردند. بنابراین در این پژوهش به اثرات متقابل ساختار کالبدی و ساختار اجتماعی بر روی هم، ضرورت احیای بافت فرسوده و راهکارهای مناسب جهت ساماندهی آن در شهر تهران پرداخته می‌شود در نهایت با توجه به مبانی نظری و پیشینه‌ی موضوع و شرایط ویژه‌ی بافت‌های فرسوده می‌توان مطرح نمود که مناسب‌ترین رویکرد نوسازی در بافت فرسوده محله امامزاده حسن چه رویکردی است چرا که به نظر می‌رسد- وضعیت بافت‌های فرسوده‌ی شهر با توجه به مدل‌های برنامه‌ریزی استراتژیک و پتانسیل‌های درونی و بیرونی در وضعیت رقابتی قرار دارد و رویکردهای مشارکتی در این بافت پاسخگو خواهد بود و استراتژی‌های رقابتی در ارزیابی جایگزین‌ها بیشترین امتیاز مسکن را کسب می‌نماید. پیشینه و مبانی نظری بررسی

و تحلیل نظریه‌ها، اندیشه‌ها، شیوه‌ها، سبک‌ها و الگوهای متفاوت بهسازی و نوسازی و ساماندهی شهری امکان دستیابی به راهکارهای مناسب برای زمان حال و مکان و موقع جغرافیایی مورد نظر را برای هر محقق و برنامه‌ریز شهری فراهم می‌آورد در این جا به بررسی و تبیین تعدادی از نظریه‌ها و دیدگاه‌های مطرح شده درباره ساماندهی و توانمندسازی در یک شهر اعم از بافت قدیم آن پرداخته خواهد شد: کامیلویوی تو (۱۹۱۴-۱۸۳۶) وی معتقد بود با جریان توسعه فیزیکی شهر باید روح و حیات اجتماعی و اقتصادی به بناهای تاریخی داده شود و بناهای تاریخی مرزهای زمان را پشت سر گذارد و همیشه نقش و کارکرد فعالی در زندگی مردم به عهده داشته باشد (Shamai, 2001: 45) الوکابلترامی (۱۹۳۳-۱۸۵۴) معتقد بود شهرها در طول زمان رشد و توسعه می‌یابند و بخش‌های هسته اولیه آن‌ها به عنوان بافت‌های قدیمی مورد بی‌توجهی و بی‌مهری قرار می‌گیرد لذا باید در روند توسعه فیزیکی شهر جهت ساماندهی و احیاء بافت‌های قدیمی به تاریخ‌نگاری بنا پرداخته شود و متناسب با تاریخ و با استناد به مدارک موجود فرم قسمت‌های از دست رفته موجود را بازسازی کنیم (Flamki, 1986: 16) اندیشه کوین لینچ به نظریه ادراک بصری و سیمای شهری معروف است. لینچ کلیه ادراک شهر را به خوانایی آن و برقراری ارتباط منطقی و اصولی بین شهر و شهروند می‌داند. خوانایی شهر تنها بر عناصر یا عملکردها تکیه ندارد بلکه شکل و محتوا را نیز شامل می‌شود. به اعتقاد لینچ باید در فرایند بهسازی و نوسازی شهری برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر صورت گیرد به نمایش گذاشتن ارزش‌های تاریخی - فرهنگی از هر دوره تاریخی در فضاها و مجموعه‌های شهری و حمایت از موزه‌های فضای باز باید مورد توجه باشد (Mazini, 1978: 32). ویوله لودو (۱۸۹۶-۱۸۱۴) معتقد است شهرها در روند توسعه فیزیکی خود موجب بی‌رونتی و رکود بافت‌های قدیمی می‌شوند. برای حفظ هویت فرهنگی، بخش‌هایی که بعد از تاریخ اصلی ساخت بناهای بافت قدیم افزوده شده‌اند باید حذف شوند و اگر قسمت‌هایی از بنا تخریب شده آن را بازسازی و تکمیل نمود ضمن اینکه کمیت فضای کالبدی حاکم بر بنا حفظ شود (Flamki, 1986: 13). نظریه بیکن معروف به نظریه ساماندهی استخوان‌بندی اصلی شهر است، او بهسازی و نوسازی شهر را در ساختار کالبدی شهر با برخورداری از انگارهای روشن از استخوان‌بندی شهر می‌داند. او معتقد است شبکه‌های حمل‌ونقل هر بخش از شهر قادر است در پیوند با استخوان‌بندی اصلی، در سطح وسیعی گسترش و تداوم یابد و قابلیت تغییر و اصلاح داشته باشد بیکن تطابق و هماهنگی سیستم حرکت، و تأسیسات شهر را با مختصات جغرافیایی به ویژه توپوگرافی و اقلیم متعلقه ضرورت و این اقدام را ابراری مناسب برای تأکید و افزایش جلوه بصری و مفهومی جدید به ساختمان‌های عمومی و یادمان‌های تاریخی شهر می‌داند.

محمدرحیم رهنما در پایان‌نامه دکتری خود به روش‌های احیاء بافت قدیم و توسعه شهری نمونه بافت‌های مسکونی مرکز مشهد با تأکید بر محله سر شور پرداخته و عامل احیاء بافت قدیم را در توسعه اجتماعی و اقتصادی ساکنان بافت قدیم معرفی نموده است (Rahnama, 1999: 73). نتایج پژوهش ابوذر وفایی (۱۳۸۶) در پایان‌نامه خود با عنوان تحلیل فرآیند و شکل‌گیری فرم کالبدی بافت قدیم شهر کاشان نشان می‌دهد عدم تناسب شبکه دسترسی مناسب، کمبود امکانات، کیفیت بناها و مصالح مورد استفاده در ساخت بناها از جمله عوامل مؤثر در تغییر فرم و ریخت‌شناسی و تحولات کالبدی بافت قدیم شهر کاشان به شمار می‌روند. کمان رودی کجوری (۱۳۷۶) هدف از

تحقیق خود را دستیابی به فضاهای شهری در خور، راه حل مناسب جهت اصلاح و رسمیت بخشیدن به وجوه کالبدی و حقوقی اجتماعات اسکان غیررسمی منطقه ۶ تهران قرارداد تا ضمن شناسایی مشکلات و محدودیت‌ها گزینه‌های مناسب ساماندهی آن‌ها را شناسایی و پس از ارزیابی بر مبنای معیارهای موجود، مناسب‌ترین گزینه را جهت کمک به تصمیم‌گیری آگاهانه و خردمندانه مدیران انتخاب نماید. نتایج پژوهش یونس غلامی (۱۳۸۷) با عنوان تحلیل اثرات کالبدی طرح توسعه حرم مطهر امام رضا(ع) بر فضای پیرامون نشان دهنده این مطلب است که اجرای طرح برخلاف اهداف آن (بهبود وضعیت ساکنان بافت و جذب مشارکت‌های مردمی) نه تنها نتوانسته به این اهداف برسد، بلکه بر عکس باعث نارضایتی مردم از شرایط به وجود آمده شده است. عباس عزیززاده (۱۳۸۴) در پژوهشی با عنوان تحلیل کالبدی بافت قدیم شهر بوشهر نتیجه گرفت که بافت قدیم شهر در محدوده زمانی ۱۳۴۳ تا ۱۳۵۶ که اولین طرح جامع شهر بوشهر تهیه گردیده شده، شدیدترین ضربه بر پیکر بافت قدیم بوشهر وارد آمده است. نوروزیان (۱۳۸۶) در تحقیق خود پیشنهاد می‌کند با حفظ الگوهای روابط فضایی بافت قدیم و حفظ کالبد فضاهای باارزش و تأمین خدمات شهری و امکانات رفاه عمومی برای بهبود وضعیت محلات، کیفیت رفاهی زندگی در داخل بافت تا حد زیادی بهبود می‌یابد، مفهوم فرسودگی و بافت فرسوده واژه بافت فرسوده در نیمه اول دهه هشتاد با شوک تکان‌دهنده و ویرانگر زلزله بم با پشتوانه‌های برگرفته از دهه ۷۰ و حمایت‌های نظری متخصصان رشته‌های شهرسازی وارد ادبیات رایج شد. بافت فرسوده شهری را می‌توان کل و یا آن بخش از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن، هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است (Kamanroudi, 2007: 30). در تعریفی منصفانه، بافت فرسوده شهری عبارت است از آن بخش از بدنه اصلی شهر که برحسب ادبیات رایج مورد توافق میان مدیریت شهری و متخصصان، از منظری صرفاً کالبدی در مقایسه با سایر قسمت‌های بدنه شهر از مقاومت ناچیزی در برابر زلزله برخوردار است (Haeri, 2007: 9).

برای تبیین مفهوم فرسودگی و بافت فرسوده، ابتدا مفهوم آن بررسی و در پایان یک تعریف جامع و کامل از فرسودگی و بافت فرسوده ارائه می‌گردد. به‌طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. پدیده فرسودگی در بافت‌های شهری در وضع کالبدی بافت و نیز فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی اثرگذار است. فرسودگی کالبدی و فرسودگی حیات اجتماعی و اقتصادی بافت، در یک رابطه متقابل به تشدید یکدیگر کمک کرده و موجب رکود حیات شهری و تنزل شدید کیفیت محیط‌زیست شهری می‌گردند. فرسودگی ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است که به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید وقوع فرسودگی موجب بی‌سازمانی، عدم تعادل و عدم تناسب فضاهای شهری گردیده و به زدودن خاطرات جمعی و اموال میان شهری گذشته کمک می‌کند این عامل با کاهش نسبتاً سریع، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد (Sharifi Nasab and Kalabi, 2007: 114).

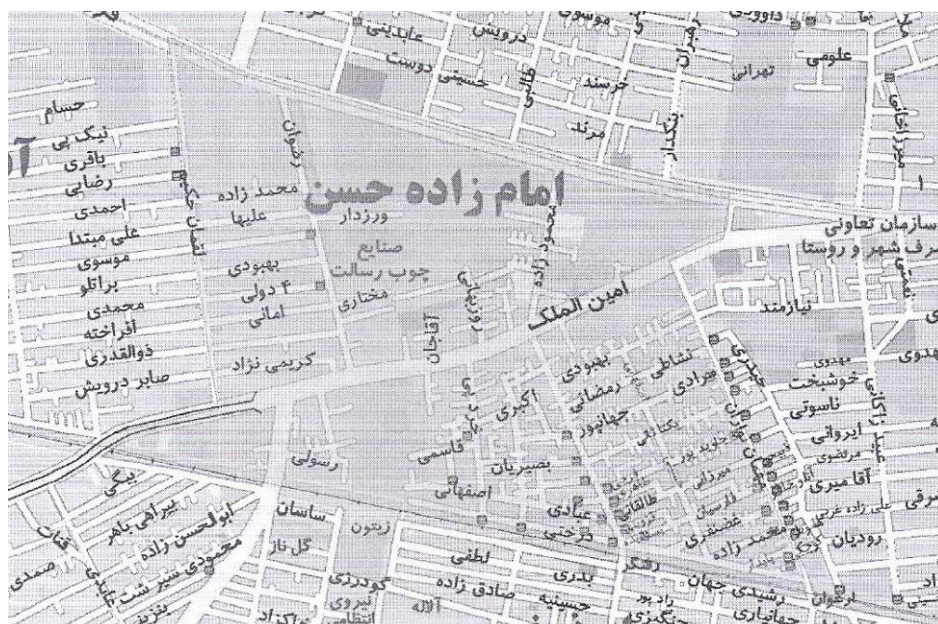
بافت فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش

مکانی، محیطی و اقتصادی نازل برخوردارند. (Sharifi Nasab and Kalabi, 2007: 114). برای واژه فرسودگی می‌توان معادل‌هایی مانند Degeneration, Erosion, Blight Deterioration, Decay و غیره را در نظر گرفت. در واقع هرکدام از این واژه‌ها به یکی از ابعاد فرسودگی اشاره می‌نماید. اما به‌طور کلی مفهوم فرسودگی شهری را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. همچنین بافت فرسوده را نیز معادل Depressed urban areas, Deteriorated Urban areas /Blighted areas در نظر می‌گیرند. بافت‌های شهری بر حسب ویژگی‌هایشان دیر یا زود در این روند قرار خواهند گرفت؛ بنابراین فرسودگی با توجه به ویژگی‌های ظرف وقوع آن تعاریف و مشخصه‌های متفاوتی می‌پذیرد. در این میان تلقی عمومی از مفهوم فرسودگی در شرایط کنونی شهرهای کشور، وسعت این بافت‌ها را محدودتر می‌کند، فرسودگی در این تعریف توسط ساختمان‌های قدیمی و ناپایدار، معابر کم عرض با ساکنان متعلق به طبقه کم‌درآمد و دارای مشکلات اجتماعی تعریف می‌شود؛ بافت‌هایی که در مواقع بروز بلایای طبیعی و غیر طبیعی امکان خدمات‌رسانی به آن‌ها کمتر بوده و مشخصه‌های این بافت‌ها، تأثیرات مخرب این نوع بلایا را چندین برابر می‌کنند؛ تأسیسات نامناسب جمع‌آوری فاضلاب، آلودگی‌های زیست محیطی و ... در اکثر منابع تخصصی برداشت از بافت فرسوده، عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها می‌باشد که به دلیل کنترل شرایط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ...، فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری از شبکه دسترسی مناسب، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری و معضلات زیست‌محیطی آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها، امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و سرمایه‌گذاران نیز انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند. با نزول ارزش‌های سکونتی، میل به مهاجرت و به تبع آن جایگزینی اقشار فرودست جامعه فزونی یافته که تغییر بافت اجتماعی مستمر و با سرعت را در پی دارد. نوسازی شهری هسته و مرکز تاریخی هر شهر، کانون اولیه، قلب تپنده و موتور توسعه شهر است که بخش اصلی هویت و شخصیت آن را تشکیل می‌دهد. حیات و مرگ شهرها را با توجه به ویژگی‌های مرکز آن می‌توان تشخیص داد؛ بنابراین احیای این مراکز، به گونه‌ای که بتواند علائم حیاتی را به آن بازگرداند، امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر است (Quoted from Karamipour, 2013: 88 radla, 1999 : 13). بنابراین ضرورت نوسازی این گونه بافت‌ها با توجه به مرکزیت و ثقل عملکردی تاریخی آن‌ها اهمیت دو چندان پیدا می‌کند. نوسازی (conservation) را می‌توان از یک سو، سازمان دادن عملکردها به‌صورت پویا در زمان و در جهتی مثبت یا دوباره سازمان دادن یک پدیده در رابطه با نقش و عملکرد مربوط به زمان خویش تعریف کرد. به‌طور کلی می‌توان آن را شکل دادن و سازمان دادن عملکردها در محور زمان به‌صورت پویا دانست (Sharifi, 1970: 43) به عبارت دیگر، هر نوع تجدید حیات و دگرگونی در جهت بهبود یک قسمت از شهر با بافت زیربنایی شهر را نوسازی می‌خوانند. معمولاً نوسازی را تجدیدنظر در ماهیت کلیه عوامل تشکیل دهنده محیط‌زیست مربوط می‌نمایند و در برنامه‌ریزی شهری به برنامه‌ریزی جهت از بین بردن و احیا زاغه‌نشینی و آلونک‌ها و مناطق قابل تخریب اطلاق می‌شود. پس می‌توان آن را سیاستی دانست که در مقابل فرسودگی در محلات شهری، اتخاذ می‌گردد (Ibid., P. 44) جایگاه محله در ساختار کالبدی شهر، سلسله‌مراتب فضایی را در بر می‌گیرد که هر سطح دارای روابطی نامتقارن با سایر سطوح و در کنش متقابل با آن‌هاست. جایگاه محله در نظام سلسله‌مراتبی همواره در پایین‌ترین سطوح، قبل از بلوک مسکونی

با واحد همسایگی قرار گرفته است. (Cadwallader , 1985: 83). بنابراین می‌توان گفت که محله‌یکی از واحدهای فضایی در شهر است که می‌تواند به عنوان یک واحد تحلیل و مورد بررسی قرار گیرد که می‌تواند ادراک شود و به عنوان واحدی در مقیاس انسانی مطرح شود (Krupat , 1985: 143) یعنی می‌توان این‌گونه تفسیر کرد که محله مفهومی جغرافیایی و اجتماعی است، از نظر فیزیکی قسمتی از شهر است که به وسیله مرزهایی مشخص شده است که این مرزها می‌توانند شبکه راه‌ها، راه آهن، رودخانه، کانال‌ها و فضاهای باز باشند و دارای گونه‌های یکسانی از واحدهای مسکونی است و یک مرکز تجاری در مرکز آن قرار دارد. از نظر اجتماعی دارای ساکنینی است که به لحاظ طبقه اجتماعی و یا قومیت دارای تشابه می‌باشند (Mitchell, 1986: 131) روش تحقیق شیوه جمع‌آوری اطلاعات در این تحقیق، منابع اطلاعاتی متنوع از جمله کتب، رساله، پایان‌نامه، مقالات، گزارش‌های متنوع و مطالعات طرح تفصیلی شهر تهران و اطلاعات اتخاذ شده از مرکز آمار مورد استفاده قرار گرفته‌اند. به منظور جمع‌آوری اطلاعات تفصیلی تراز حوزه مورد مطالعه، از پرسش‌نامه، مصاحبه و مشاهده مستقیم کارشناس استفاده شد. در این تحقیق از پرسشنامه‌های ترکیبی (با سؤالات باز و بسته) مورد استفاده قرار گرفت، سؤالات پرسشنامه دارای مقیاس اسمی و ترتیبی و فاصله‌ای بوده‌اند. در مورد سؤالات ترتیبی از مقیاس لیکرت برای سنجش نگرش و نقطه نظرات جامعه آماری استفاده شد. جامعه آماری، تعیین حجم نمونه و روش نمونه‌گیری برای تعیین حجم نمونه سرپرست‌های خانوارها در محدوده حوزه تعیین شده جهت مداخله در محله از فرمول کوکران استفاده شده است. از ۲۰۷۱ خانوار که جامعه آماری تحقیق را شکل می‌دهند. با توجه به فرمول کوکران ۳۲۴ پرسشنامه تکمیل می‌گردد. روایی و پایایی پرسشنامه قبل از تجزیه و تحلیل داده‌ها و تفسیر نتایج حاصل از بررسی آزمون فرض‌ها بایستی پایایی پرسشنامه مورد بررسی قرار گیرد، از آنجا که تحقیق مورد بررسی از نمونه مطالعات توصیفی استنباطی به شمار می‌آید، لذا لحاظ کردن پایایی برای اینکه بررسی نماییم پرسشنامه مذکور قابلیت کاربری در محیط و فضای دیگری را دارد امری ضروری به نظر می‌رسد. جهت حصول این نتیجه روش‌های مختلفی وجود دارد، که روش آلفای کرونباخ در مطالعات علوم انسانی روش پذیرفته شده‌ای است. پرسشنامه در مرحله قبل از آزمون $test - pre$ دارای آلفای ۶۹ درصد بوده است؛ که با حذف چند سؤال، آلفای مذکور به ۸۶ درصد ارتقا یافت که این مقدار در مقایسه با حداقل پایایی ۶۷ عدد قابل قبولی می‌باشد. فرایند تحقیق تجزیه و تحلیل اطلاعات در این پژوهش با استفاده از مدل برنامه‌ریزی استراتژیک (SWOT) انجام گردیده است و پس از تعیین رویکردهای مناسب با استفاده از تکنیک دلفی برای ارزیابی تصمیم‌گیری‌ها به طور سیستماتیک از متخصصین این زمینه درباره‌ی این رویکردها نظرخواهی شد چراکه این مدل وابسته به اعتبار علمی متخصصان شرکت کننده در پژوهش است.

موقعیت محدوده مورد مطالعه

همان‌گونه که در تصویر زیر نشان داده شده است محدوده مورد مطالعه در محدوده منطقه ۱۷ شهر تهران و در محدوده جنوب غرب تهران قرار دارد.



تصویر ۱: موقعیت محدوده مورد مطالعه در تهران

یافته‌های تحقیق

شهرها نیز مانند موجودات زنده، حیات و ممت دارند و اگر در بستر زمان، عوامل عارضی و برهم زننده تعادل زیستی آن‌ها کنترل نشود، زمینه‌های زوال و نیستی‌شان پدید می‌آید. فرسودگی‌های طبیعی عناصر و اجزای شهری در صورت عدم نوسازی به موقع در مراتبی از اثرات تشدید، به اضمحلال زندگی بافت‌های شهری منجر می‌گردد و مدیریت عادی و روزمره شهری را از مرزهای مدیریت بحران فراتر می‌برد عدم اتخاذ تدابیری مناسب و حاکمیت اراده‌ای فراگیر، منجر به افزایش وسعت حول انگیز فرسودگی‌های شهری شده و مفاهیم مختلف شهروندی و شعارهای خوش آب و رنگ مدنیت و مفاهیم اخلاق جمعی را با چالشی جدی مواجه ساخته است. بافت‌های فرسوده شهری ورطه‌های هولناکی برای جوامع شهری به خصوص ساکنان آن محسوب می‌شوند. نوسازی بافت‌های فرسوده در کنار اضطراب‌های حاکم برای آن می‌تواند بستر اصلاحات اساسی در جهت ارتقای کیفیت محیط شهری را فراهم سازد. (عندلیب - علیرضا، زمستان ۱۳۸۵ : ۹) وجود سطحی در حدود ۴۰ هکتار بافت فرسوده در محله و لزوم رونق بخشی به نوسازی و بهسازی این قبیل بافت‌ها، مدیریت شهری را بر آن داشته است تا در پی راهی برای برون‌رفت از وضعیت موجود باشد. در واقع موضوع طرح چگونگی احیاء بافت‌های فرسوده (بر مبنای مدیریت راهبردی)، طی فرآیندی مستمر، ضمن پرداختن به مباحث کلی و بنیادی نوسازی، سعی در ارائه راهکارها و برنامه‌ریزی‌هایی دارد تا برای نهادی ذینفع و ذی‌نفوذ، بخصوص مردم قابل‌اندازه‌گیری باشد.

در همین راستا حوزه طرح، با در نظر گرفتن جایگاه و موقعیت محله و نقش آن در شبکه محلات منطقه شهری تهران و حتی شبکه کلان‌شهرهای کشور اقدام به مطالعه دقیق محدوده‌ای از بافت فرسوده شهر نموده است. آنچه در این گزارش مورد مطالعه قرار خواهد گرفت مجموعه مطالبی است که با هدف ارائه راهبردها و راهکارهای لازم برای نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده محله تهیه و تنظیم شده است.

جدول ۱: نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	تهدیدها
۱. امنیت نسبی محله ۲. دسترسی مناسب به فضاهای آموزشی ۳. میزان مشارکت پذیری بالای مردم ۴. محله در طرح‌های توسعه ۵. دبیرخانه بالای اهالی به محله خود، پروژه ساختن قدیمی محله ۶. سکونت تک هسته ای غالب خانوارها ۷. تمایل بالای مردم به مشارکت در ادارات محله ۸. تمایل نسبی مردم به مشارکت از طریق تشیخ قشبات ۹. تمایل بالای مردم به مشارکت فکری و تصمیم‌گیری در امور محله ۱۰. امکان شایین مایحتاج و خدمات ضروری مردم در محل ۱۱. آلودگی مکانی محدوده به علت تراکم ساختمانی پایین در محله ۱۲. برخورداری اغلب املاک محله از سند رسمی ۱۳. آمار پایین مسائل و آسیب‌های اجتماعی ۱۴. وجود گذرهای قدیمی با هویت به عنوان محرک توسعه در محدوده محله ۱۵. وجود گذرهای قدیمی در محله ۱۶. حضور شاه‌شاه دهنی قوی در ساختار محلات ۱۷. پراکندگی عناصر ساختار قدیم و کاربرها در تمام محدوده مورد مطالعه که آثار باستانی و در تمام نقاط فرام می‌کند. ۱۸. خدمات رسانی شبکه‌های اصلی دسترسی و مخابراتی به کل محله در حد بیرونی محلات در محدوده مورد مطالعه ۱۹. پراکندگی عناصر فعالیت‌های عمومی در تمام محدوده ۲۰. وجود بازارهای محلی به عنوان نوعی فضاهای عمومی مکان اجتماعات قوی برای ساکنین محله	۱. مشارکت مالی پایین خانوارها در محله به علت درآمد پایین این خانوارها ۲. تحت پوشش بیمه قرار نگرفتن بسیاری از خانوارهای ساکن در محله ۳. وجود تعداد زیادی مهاجر افغانی در محله ۴. ریزدگی شدید پلاک‌های محله ۵. تراکم بالای کاربری مسکونی در محله ۶. مشکل عدم امکان دسترسی سواره به بسیاری از پلاک‌های محله ۷. عدم امکان دسترسی مناسب اورژانس به بسیاری از قسمت‌های محله ۸. سرانه پایین کاربری‌های خدماتی و عمومی در محله ۹. نفع‌ناپذیری شدید در محله به علت تعدد دسترسی‌های زیر ۶ متر ۱۰. عمر بالای ابنیه ۱۱. سازه‌های ناپایدار ابنیه محله ۱۲. مهندسی سازه نیرودن نحوه ساخت غالب ابنیه ۱۳. عدم رضایت اهالی از بهداشت محل ۱۴. عدم رضایت اهالی از وضعیت ابنیه مسکونی خود ۱۵. عدم رضایت مردم از خدمات رسانی ارگانهای دولتی از قبیل شهرداری، نیروی انتظامی، شورویاری محله و ادارات آب و برق و... ۱۶. کمبود خدمات عمومی در محله از قبیل فضاهای ورزشی، فرهنگی، فضای سبز و پارک و... ۱۷. کمبود نسبی خدمات درمانی و دوجمل ۱۸. عدم تمایل مردم به مشارکت مالی در رهگشایی مشکلات محله ۱۹. مشکلات بالای کوچه‌ها و معابر از قبیل آبرگشایی ۲۰. کمبود شدید پارکینگ در محله ۲۱. مشکلات بالای ترافیک و شلوغی در محلات محله ۲۲. عدم توجه و رسیدگی به محله کالبدی عناصر مذهبی و حفظ هویت اصلی و خاطره جمعی آنها ۲۳. فرسودگی عملکرد که باعث از بین رفتن اجتماع عاطفی ساکنین و بریدگی از گروه‌های همگانی مناسب با ساختار همکاری محله ۲۴. عدم توجه به شناسایی تمایلات و رفتارهای استفاده‌کنندگان از آن بخصوص گروه کهنسال ۲۵. عدم توجه به نیاز ساکنین برای حضور در فضاهای عمومی و کم‌رنج شدن این فضاها ۲۶. جهت بروز تمایلات اجتماعی ۲۷. عدم استفاده از عناصر موجود جهت بهبود کیفیت محیط زندگی و کار ۲۸. گسستگی محله از سایر مناطق شهر تهران ۲۹. عدم دسترسی راحت گروه‌های سنی کهنسال در داخل محله مسکونی به محوره‌های اصلی به دلیل نایب نبودن ساختار راه‌های موجود در محله ۳۰. کمبود فضاهای جمعی و امکانات و خدمات جهت حفظ و گسترش روابط اجتماعی و همسایگی بین گروه‌های سنی مختلف ۳۱. عدم توجه به حفظ و احیاء عناصر خاطره انگیز جهت قوی تر شدن تعاملات اجتماعی مورد نیاز ساکنین ۳۲. نبود امکانات و خدمات مورد نیاز (فرهنگی - ورزشی - کار و کسب مناسب) ۳۳. عدم دسترسی مطلوب و حرکت پیاده به راسته‌های تجاری - خدماتی و تسجیمیت در کنار مغازه‌ها به دلیل عرض کم معابر ۳۴. از بین رفتن آرامش و سکونت محیط و زندگی ساکنین به دلیل حضور افراد غیر ساکنین ۳۵. کمبود فضاهای عمومی و باز شهری جهت بروز و پیگیری گسترده تر تعاملات ۳۶. گسستگی ارتباطات قدیم محلات توسط راه‌های جدید ۳۷. کیفیت پایین گذرهای اتصال دهنده عناصر مذهبی و فعالیتی ۳۸. یکسان بودن محله به لحاظ تراکم و فرسودگی	۱. توجه بالای دولت به بازسازی و نوسازی محلهی حاشیه ای ۲. وجود ظرفیتهای اقتصادی بالا در حاشیه شهر تهران جهت نوسازی و بازسازی محلهی فرسوده ۳. امکان بازگشت سریع سرمایه سرمایه گذاران و توسعه گران محله ۴. دسترس محله به شهرهای نوسازی شده ۵. تمایل سرمایه گذاران به سرمایه گذاری در محلهی حاشیه تهران ۶. امکان ایجاد مشاغل مختلف در محله ۷. امکان ایجاد مشاغل مختلف در محله ۸. امکان ایجاد کاربری‌های درمانی صنعتی و کارگاهی در محله ۹. امکان بالا بردن کیفیت محیط زندگی و بهبود سلامت روستی ۱۰. توسعه بوسه‌های فضاهای عمومی در داخل محله ۱۱. امکان حضور مستخرجان در داخل محله و ایجاد فعالیت‌های کارگاهی به عنوان محرک اقتصادی ساکنین محله ۱۲. امکان وجود حمل و نقل سبک مانند ماشین‌های کوچک برقی جهت دسترسی گروه‌های تازه‌نمد در داخل و خارج محله ۱۳. امکان اشتغال زایی و بالا بردن سطح درآمد و زندگی اجتماعی ساکنین ۱۴. امکان تولید گروه‌های باور محله برای فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی ۱۵. امکان «توسعه» عناصر مذهبی بوسه‌های مبتنی آنها یا سایر عناصر جمعی و دسترسی فضایی مناسب ۱۶. امکان مشارکت ساکنین بوسه‌ها در روابط اجتماعی قوی در بین آنها، در همپوشانی و ارتباط بین عناصر و فضاهای مهم در محله ۱۷. امکان تبدیل محوره‌های کم ترده سواره به محوره‌های خدماتی مورد نیاز و حضور فعال پیاده و دسترسی مطلوب به آنها ۱۸. امکان تفریح فضاهای بازی موجود به عنوان عناصر هویت بخش در برقراری ارتباطات اجتماعی ۱۹. تمرکز زیاد قطعات ریز فله در حرزهای درونی به عنوان فرصتی جهت اقدامات تجمعی ۲۰. استفاده از تراکم قطعات ملکی بایر یا مخروبه در جهت تامین هرچه بیشتر تعادل و توازن در نظام تفکیک قطعات ۲۱. امکان افزایش تراکم در داخل محله و کاهش فرسودگی ۲۲. امکان تقویت استخوانبندی محله توسط احیاء زمین‌های بایر و روهائده ۲۳. افزایش نقش سواره خیارهای اصلی و گسستگی هرچه بیشتر ارتباطات	۲۳. عدم تمایل مردم به مشارکت در طرح‌ها از طریق در اختیار قرار دادن زمین ۲۴. گسترش کاربری‌های صنعتی در محور اصلی شهر تهران بدون در نظر گرفتن هویت و روحیه فضاهای حاشیه ای ۲۵. گسترش شبکه روابط اجتماعی محلی و اجتماعی (بروز بکسری ناهنجاری‌ها برای ساکنین محله) ۲۶. عدم پوشش مجلسی محدوده مورد مطالعه به حمل و نقل سبک جهت استفاده گروه‌های تازه‌نمد موجب تشلیه بیشتر محله و سکونت خارج از آن می‌شود. ۲۷. وجود بیکاری پنهان در محدوده مورد بررسی ۲۸. مهاجرت‌پذیر بودن محله و از بین رفتن پیوندهای محلی در میان مردم محله ۲۹. امکان آسیب‌های احتمالی محله در محله در اثر سوانح طبیعی از قبیل زلزله، سیل، آتش، سوزی و... ۳۰. ترده بالای افراد غریبه در محله ۳۱. از بین رفتن کیفیت زندگی مطلوب ساکنین به علت گسترش تراکم جمعیتی به داخل محله بدون توجه به برآورد نیازها و خدمات مورد نیاز اهالی ۳۲. گسترش مهاجرت‌ها از محله محدوده مورد مطالعه به دلیل عدم توجه کافی به وجود فرصتهای اشتغال زایی و رفاه اجتماعی ساکنین محله ۳۳. عدم گسستگی اجتماعی و بروز ناهنجاری‌های اجتماعی برای جوانان (از جمله اعتیاد و آسیب اجتماعی و روانی) ۳۴. از بین رفتن همگنی اجتماعی و شبکه روابط اجتماعی به دلیل کمبود خدمات ۳۵. تبدیل شدن خانه‌های متروکه به فضاهای متروکه و عدم بهره برداری صحیح از آنها و بروز مشکلات امنیت اجتماعی ساکنین، بخصوص در شب ۳۶. گسترش حرکت سواره به داخل محله

Source: Research Findings, 2020

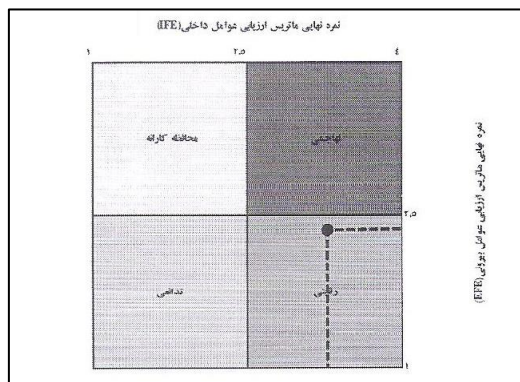
کاربرد مدل SWOT در برنامه‌ریزی استراتژیک بافت فرسوده محله امامزاده حسن

نتیجه نهایی از ارزیابی عوامل داخلی (مجموع نمره نهایی ۳۰۰۴) بیانگر آن است که نقاط ضعف بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه با مجموع امتیاز ۱ . ۶۷ نسب به نقاط قوت با امتیاز ۱۳۴، شرایط غالب‌تری دارد. لذا راهبردهای کلان باید به‌گونه‌ای تدوین شود که بتوان با استفاده از نقاط قوت بر ضعف‌های موجود غلبه نمود. استنتاج نهایی از ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (مجموع نمره نهایی ۲۰۴۸) بیانگر این است که فرصت‌های فرا روی بافت فرسوده محدوده، با امتیاز ۱ . ۳۶ بیشتر از تهدیدهای پیرامون آن با امتیاز ۱ . ۲۲ بوده و در نتیجه راهبردهای کلان برای نوسازی بافت باید به‌گونه‌ای تدوین شود که بتوان با تکیه بر فرصت‌های پیش روی محدوده بر تهدیدات و نقاط ضعف آن غلبه نمود. ماتریس تهدیدات، فرصت‌ها، نقاط قوت و نقاط ضعف (SWOT)

جدول ۲: ماتریس تهدیدات، فرصت‌ها، نقاط قوت و نقاط ضعف (SWOT) بافت فرسوده محدوده

نقاط قوت - S	نقاط ضعف - W	
در جدول ماتریس ارزیابی عوامل داخلی حاکم بر بافت، نقاط قوت توضیح داده شده است	در جدول ماتریس ارزیابی عوامل داخلی حاکم بر بافت نقاط ضعف از لیست شده اند.	
فرصت‌ها - O	استراتژی‌های SO	استراتژی‌های WO
در جدول ماتریس ارزیابی عوامل خارجی حاکم بر بافت، فرصت‌ها لیست شده اند.	<p>SO1 تخریب و بازسازی بافت به صورت کلان با سرمایه گذاری بخش خصوصی</p> <p>SO2 عدم توجه به الگوهای تدریجی و تطبیقی در بازسازی بافت</p> <p>SO3 ارائه تسهیلات بانکی به بخش خصوصی و تشویق آنها به سرمایه گذاری در بافت فرسوده محله</p> <p>SO4 توسعه و گسترش زیرساخت‌های محدوده هم راستا با بازسازی بافت</p> <p>SO5 خرید و مملکت کلیه اراضی بافت توسط شرکتهای انبوه ساز</p> <p>SO6 بازسازی و فروش املاک پس از انجام فعالیتهای نوسازی و بازسازی به مردم</p>	<p>WO1 بهسازی بافت با در نظر داشت نقش پیرامونی آن</p> <p>WO2 ارائه تسهیلات و ضوابط تشویقی به مردم جهت جمع و نوسازی در بافت به صورت مشارکتی با سرمایه گذاران</p> <p>WO3 تامین زیرساختها و خدمات عمومی مورد نیاز مردم بافت توسط سازمانهای ذیربط</p> <p>WO4 تعریف و تجهیز محورهای دسترسی بافت با توجه به حداقل استانداردهای شبکه معابر</p> <p>WO5 نظارت مستمر بر فعالیتهای مردم در بافت جهت نوسازی آهسته</p>
تهدیدات - T	استراتژی‌های ST	استراتژی‌های WT
در جدول ماتریس ارزیابی عوامل خارجی حاکم بر بافت، تهدیدات لیست شده اند.	<p>ST1 توسعه فعالیت‌های شهری براساس شاخص‌های توسعه پایدار</p> <p>ST2 ایمن سازی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و ...)</p> <p>ST3 افزایش بازدهی تأسیسات و تجهیزات شهری</p> <p>ST4 رفع کمبودها و نواقص موجود در شبکه‌های زیرساختی</p> <p>ST5 افزایش کیفیت کالبدی بافت به منظور ساماندهی سیمای محله و تقویت ویژگی‌های بصری</p> <p>ST6 احیا و تقویت نقش عملکردی کارکردهای موجود در محدوده بافت</p> <p>ST7 افزایش میزان آسایش و ایمنی حرکت پیاده و سواره، در معابر</p> <p>ST8 کاهش تراکم ترافیکی نواحی داخلی بافت</p> <p>ST9 تولیدیت دادن به حمل و نقل عمومی</p> <p>ST10 افزایش آگاهی و ارتقاء فرهنگ عمومی در راستای رفتارهای صحیح ترافیکی</p> <p>ST11 مهار، کاهش و کنترل آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی</p> <p>ST12 توانمندسازی محله-محور و توسعه زمینه‌های شکل-گیری و گسترش فعالیت سازمانهای مردم نهاد و انجمنهای محلی</p> <p>ST13 ارتقاء هویت محدوده با تاکید بر هویت محله-ای با توجه به خصلت‌های بارز تاریخی، فرهنگی و مذهبی</p> <p>ST14 تاکید بر وحدت، انسجام، وفای اجتماعی و امتداد اجتماعی</p> <p>ST15 برقراری بستر مناسب اقتصادی برای سرمایه-گذاری و اشتغال در بافت</p>	<p>WT1 پرهیز از نوسازی کلان در بافت و فراهم آوردن زمینه‌های نوسازی تدریجی بافت توسط خود اهالی بافت</p> <p>WT2 عدم ورود بخش خصوصی و شرکتهای سرمایه گذاری کلان در نوسازی بافت</p> <p>WT3 ابقای نقش پررنگ بخش دولتی در فراهم نمودن زمینه‌های بهسازی بافت</p>
	<p>ST16 ساماندهی محورهای شریانی شاخص و راسته-های تجاری</p> <p>ST17 ایجاد عرواسی و وضوح، ایجاد کشش و جذابیت در عین حرکت در مقیاس مطلوب</p> <p>ST18 حفظ، احیاء و اعتلای موقعیت-های فضاها و بناهای ارزشمند و استفاده حداکثر از عناصر طبیعی، تاریخی و فرهنگی در طراحی</p> <p>ST19 ترویج بخشی بیشتر به بافت قدیمی محله از نظر ماهوی و کالبدی</p> <p>ST20 افزایش کیفیت فضاهای عمومی و حفظ شایسته و هویت ارزش-های اصیل فرهنگی اجتماعی با توجه به نیازهای امروزی</p> <p>ST21 جهت گیری کلی به سمت توسعه الگوی محلی تصمیم-گیری در نظام توسعه محدوده</p> <p>ST22 توجه به هماهنگی-سازی کلیه سازمان-های مداخله-کننده</p> <p>ST23 ارتقاء سیستم مدیریت محله</p>	

Source: Research Findings, 2020



تصویر شماره (۲): جایگاه محدوده در ماتریس عوامل داخلی و خارجی و اولویت‌های اجرایی

Source: Research Findings, 2020

نتایج حاصل از ترسیم اطلاعات به دست آمده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (۳۰۴) و ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (۲۰۴۸) می‌باشد. این بدان معنا است که بافت فرسوده محدوده در خانه (VI) قرار گرفته است که می‌بایست راهبردی رقابتی مبتنی بر (نگهداری و حمایت بیرونی) در جهت کم کردن نقاط ضعف داخلی و پرهیز از تهدیدات ناشی از محیط خارجی اتخاذ شود. سازمان‌ها و یا مقاصدی که جایگاه آن‌ها در ماتریس عوامل داخلی و خارجی، رقابتی می‌باشد، در واقع استراتژی ST را به اجرا در می‌آورند. این بدان معناست که مقصد مورد نظر در شرایط رقابتی بوده و موقعیت رو به رشدی دارد.

مرحله تصمیم‌گیری

در این مرحله مقایسه‌ای بین اطلاعات به دست آمده در ماتریس (SWOT) و ماتریس (IE) انجام می‌پذیرد. در ماتریس (SWOT) چهار دسته راهبرد متناسب با وضعیت داخلی و خارجی مشخص گردید و در ماتریس (IE) مشخص شد که موقعیت بافت در جدول چهارخانه‌ای (IV) در بخش رقابتی قرار دارد. با توجه به تصمیمات دولت در ارتباط با نوسازی بافت‌های فرسوده و شکل‌گیری شرکت‌های نوسازی بافت و همچنین توجه شهرداری و اداره کل راه و شهرسازی استان و همچنین موقعیت رو به رشد محله‌ی حاشیه شهرها، می‌بایست راهبردهای رقابتی در اولویت قرار گیرد. با توجه به موارد گفته شده راهبردهای اولویت‌دار محدوده به شرح ذیل خواهد بود.

اولویت اول: استراتژی‌های ST

ST1: توسعه فعالیت‌های شهری بر اساس شاخص‌های توسعه پایدار

ST2: ایمن‌سازی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و

ST3: افزایش بازدهی تأسیسات و تجهیزات شهری

ST4: رفع کمبودها و نواقص موجود در شبکه‌های زیرساختی

ST5: افزایش کیفیت کالبدی بافت به منظور ساماندهی سیمای محله و تقویت ویژگی‌های بصری

ST6: احیا و تقویت نقش عملکردی کارکردهای موجود در محدوده بافت فرسوده

ST7: افزایش میزان آسایش و ایمنی حرکت پیاده و سواره، در معابر

ST8: کاهش تراکم ترافیکی نواحی داخلی بافت

ST9: اولویت دادن به حمل و نقل عمومی

ST10: افزایش آگاهی و ارتقاء فرهنگ عمومی در راستای رفتارهای صحیح ترافیک

ST11: مهار، کاهش و کنترل آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی:

- ST12: توانمندسازی محله محور و توسعه زمینه‌های شکل‌گیری و گسترش فعالیت سازمان‌های مردم‌نهاد و انجمن‌های محلی
- ST13: ارتقاء هویت محدوده با تأکید بر هویت محل‌های با توجه به خصلت‌های بارز فرهنگی و مذهبی
- ST14: اکید بر وحدت، انسجام، وفاق اجتماعی و اعتماد اجتماعی
- ST15: برقراری بستر مناسب اقتصادی برای سرمایه‌گذاری و اشتغال در بافت
- ST16: ساماندهی محورهای شریانی شاخص و راسته‌های تجاری
- ST17: ایجاد خوانایی و وضوح، و ایجاد کشش و جذابیت در عین حرکت در مقیاس مطلوب
- ST18: حفظ، احیاء و اعتلای موقعیت‌های فضاها و بناهای ارزشمند و استفاده حداکثر از عناصر طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر در طراحی
- ST19: ارزش بخشی بیشتر به بافت قدیمی محله از نظر ماهوی و کالبدی
- ST20: افزایش کیفیت فضاهای عمومی و حفظ خاطره و هویت ارزش‌های اصیل فرهنگی اجتماعی با توجه به نیازهای امروزی
- ST21: جهت‌گیری کلی به سمت توسعه الگوی محلی تصمیم‌گیری در نظام توسعه محدوده
- ST22: توجه به هماهنگ‌سازی کلیه سازمان‌های مداخله‌کننده
- ST23: ارتقاء سیستم مدیریت محله کاربرد تکنیک دلفی در ارزیابی جایگزین‌ها
- جهت تحلیل یافته‌های مرتبط با جدول SWOT و وزن دهی و مقایسه‌ای عوامل از تکنیک دلفی استفاده گردید و این ایت‌ها به صورت زوجی در ماتریس‌هایی در برابر یکدیگر قرار داده شده و به مجموعه‌ای از کارشناسان آشنا به مسایل برنامه‌ریزی شهری ارائه گردیدند. سپس میانگین وزن‌های داده شده توسط این افراد استخراج گردیده و به هرکدام از ایت‌ها داده شد. لازم به ذکر است که این ماتریس‌ها به تعداد ۲۵ نفر ارائه گردیده‌اند.

جدول (۳): ارزیابی جایگزین‌ها

کرتناپو ۱	کرتناپو ۲	کرتناپو ۳	کرتناپو ۴	معیار
استراتژی نهایی	استراتژی رفایی	استراتژی محافظه‌کارانه	استراتژی تدافعی	
بازسازی به صورت انبوه توسط شرکت‌های سرمایه‌گذار و مشارکت‌گذار	بازسازی و نوسازی مشارکتی توسط شرکت‌های سرمایه‌گذار و مشارکت‌گذار از طریق تجمیع انبوه	بازسازی و نوسازی مشارکتی توسط بخش خصوصی با مشارکت مردم از طریق تجمیع خرد	بازسازی به صورت تدریجی توسط خود مردم از طریق تجمیع خرد	
بالا	بالا	متوسط	پایین	یکپارچگی در طراحی بافت
بالا	بالا	پایین	پایین	امکان تجمیع قطعات
پایین	پایین	پایین	پایین	امکان تامین فضاهای عمومی
پایین	بالا	پایین	پایین	توجه به نیازهای مردم محلات از قبیل مرکز محله، فضای سبز و...
پایین	بالا	بالا	بالا	امکان تامین زمین با توجه به قیمت منطقه
پایین	پایین	بالا	بالا	کاهش دادن حداکثری هزینه‌های ساخت
پایین	بالا	متوسط	پایین	امکان احیاء توان و پتانسیل اقتصادی بافت (با در نظر داشت ایجاد ارزش افزوده اقتصادی جهت ساکنین محلات)
متوسط	بالا	متوسط	پایین	امکان ایجاد الگوی موفق در نوسازی بافت که باعث تحریک سایر ساکنان بافت فرسوده به نوسازی گردد
متوسط	بالا	متوسط	پایین	باز گذاشتن دست نهادهای ذریع جهت نظارت بر پیشبرد طرح
بالا	بالا	متوسط	پایین	سرعت در نوسازی بافت
پایین	بالا	بالا	بالا	امکان واگذاری پلاک‌ها توسط مردم (با در نظر داشت تعلق خاطر به محله و...)
بالا	بالا	متوسط	پایین	امکان پیش فروش به صورت انبوه (جهت تامین هزینه‌های طرح)
بالا	بالا	متوسط	پایین	امکان تعریض معابر و ایجاد معابر جمع و بخش‌کننده در داخل بافت (با عرض بالاتر از ۶ متر)
بالا	بالا	متوسط	پایین	باز پس دهی تسهیلات بانکی جهت نوسازی توسط مردم یا شرکت
بالا	بالا	متوسط	پایین	بالا رفتن جذابیت بافت برای سرمایه‌گذار و همچنین خرید ملک‌های نوسازی شده
پایین	بالا	بالا	بالا	مبارزه با افزایش قیمت‌های به صورت بی‌رویه توسط صاحبان املاک در زمان واگذاری
۲۲	۴۸	۳۳	۲۴	مجموع (میانگین)

نتایج سناریوسازی و ارزیابی جایگزین‌ها بر مبنای نوع استراتژی‌ها

جهت تدوین الگوی مداخله همان گونه که در ماتریس داخلی و خارجی نشان داده شد، موقعیت بافت در خانه رقابتی قرار دارد، از این رو در این قسمت سعی می‌شود که نوع استراتژی کلی در نوسازی و بازسازی بافت با توجه به معیارهای ارزیابی هرکدام از استراتژی‌ها تعیین گردد. همان گونه که در جدول فوق نیز نشان داده شد ۴ نوع استراتژی جهت مداخله در بافت تعیین گشته‌اند که هرکدام از این استراتژی‌ها با توجه به ماهیت خود نشان دهنده یکی از الگوهای مداخله دریافت‌های فرسوده هستند. استراتژی تهاجمی که رویه بازسازی انبوه بافت توسط شرکت‌های سرمایه‌گذاری کلان را مدنظر دارد و پیشنهاد می‌نماید، که املاک به صورت مجموع از مردم خریداری شده و به شکل انبوه نوسازی و بازسازی کردند. استراتژی رقابتی نوسازی بافت را به صورت مشارکتی بین مردم و سرمایه‌گذاران انبوه‌ساز پیشنهاد می‌نماید، به گونه‌ای که مردم زمین را واگذار نمایند و شرکت ساخت‌وساز را انجام دهد و سپس املاک به صورت مشارکتی بین شرکت و مردم تقسیم گردد. استراتژی محافظه‌کارانه تجمیع خرد را مناسب دانسته و پیشنهاد مشارکت خرد بین مردم و سرمایه‌گذاران کوچک را جهت نوسازی پیشنهاد می‌نماید. استراتژی تدافعی تنها به نوسازی تدریجی بافت توسط خود مردم با دریافت تسهیلات بسنده می‌کند. در زیر این چهار جایگزین توسط گروه دلفی مورد ارزیابی قرار گرفته و نتیجه در جدول بعد مشخص شده است. لازم به ذکر است که میزان پاسخگویی هرکدام از این ۴ جایگزین به معیارهای مدنظر بین ۱ تا ۳ وزن داده شده است که وزن ۱ نشان دهنده پاسخگویی پایین وزن ۲ پاسخگویی متوسط و وزن ۳ پاسخگویی بالا است. در بسیاری از شاخص‌ها، انبوه‌سازی چه به صورت مشارکتی و چه به صورت غیر مشارکتی از وزن بالاتری برخوردار می‌گردد به طور مثال در شاخص‌هایی از قبیل یکپارچگی در طراحی بافت، امکان تجمیع قطعات، امکان پیش فروش املاک به صورت انبوه جهت تأمین هزینه‌های ساخت، امکان تعریض سریع معابر در بافت، باز پس دهی سریع تسهیلات بانکی و همچنین جذاب نمودن بافت جهت خرید ملک انبوه‌سازی به طور قطع از وزن بالاتری برخوردار می‌باشد. با این وجود در مقایسه بین انبوه‌سازی مشارکتی با انبوه‌سازی غیر مشارکتی در برخی زمینه‌ها تفاوت‌های فاحشی وجود دارد. نمونه‌هایی از این مورد شامل امکان تأمین فضاهای عمومی و توجه به نیازهای مردم که در انبوه‌سازی غیر مشارکتی این امکان با توجه به تملک و پرداخت حجم بالای نقدینگی جهت خرید اراضی توسط سرمایه‌گذار کمتر است. ولی در صورتی که شرکت به صورت مشارکتی اقدام به نوسازی بافت نماید می‌تواند بخشی از اراضی را جهت ایجاد کاربری‌های عمومی و خدماتی در نظر گیرد. در ارتباط با امکان تملک و همچنین هزینه‌های طرح، در صورتی که انبوه‌سازی به شکل مشارکتی نباشد اول که خرید زمین توسط شرکت‌های انبوه‌ساز در محدوده بافت فرسوده به صرفه نیست چرا که با پخش شایعه تمایل شرکت به خرید قطعات بافت، مردم املاک خود را به قیمتی بسیار بالاتر از قیمت واقعی منطقه ارائه می‌کنند و در ثانی شرکت با توجه به هزینه‌های آماده‌سازی زمین و همچنین راضی نمودن مالکان به صورت خرد ترجیح می‌دهد که در اراضی وسیع پیرامون شهر سرمایه‌گذاری نماید. اما در انبوه‌سازی مشارکتی از آنجا که شرکت هزینه‌ای بابت تملک اراضی نمی‌دهد مشارکت مالکان در نوسازی بافت باعث کاهش هزینه‌های نوسازی به ویژه در فازهای اولیه می‌گردد، در غیر این صورت هزینه تأمین زمین توسط شرکت‌های سرمایه‌گذار بسیار بالا می‌رود. یکی از مشکلات عمده نوسازی بافت به صورت شخصی توسط خود مردم و با

سرمایه‌گذاران خرد عدم امکان‌پذیری تجمیع قطعات است (اول که به دلیل ریزدانگی بسیار بالای پلاک‌ها در بافت، نیاز به تجمیع ۴ یا ۵ پلاک جهت ایجاد یک واحد مسکونی می‌باشد، ثانیاً به علت نفوذناپذیری شدید در بافت، میزان عقب‌نشینی به علت تعریض معابر بسیار زیاد است، به گونه‌ای که در بسیاری از موارد از میزان زمین یک پلاک ۷۰ یا ۸۰ متری در صورت عقب‌نشینی چیزی باقی نمی‌ماند که این موضوعات باعث می‌گردد تمایل مردم جهت نوسازی ملکشان به شدت کاهش یابد) موضوع دیگر عدم امکان تأمین فضاهای عمومی در این رویکرد است، نقطه ضعف بزرگ دیگر این رویکرد موضوع عدم تمکن مالی ساکنان است که بتوانند اقدام به نوسازی نمایند و عدم تمایل سرمایه‌گذاران خرد به نوسازی این محلات. نهایتاً پس از اعمال وزن‌های داده شده توسط گروه دلفی، استراتژی رقابتی یا به عبارتی نوسازی مشارکتی توسط شرکت‌های انبوه‌ساز و مردم با وزن ۴۸ در رتبه اول و استراتژی تدافعی یا نوسازی بافت به صورت تدریجی و توسط خود مردم با وزن ۲۴ در رده آخر قرار گرفت.

References

- Habibi, Kiomars et al., 2007, Improvement and Renovation of Ancient Urban Textures, Tehran, Kurdistan University Press. Rahnama, Mohammad Rahim (2008), Effects of Implementation of Improvement and Renovation Plans of Mashhad City Center on the Downstream Neighborhood, Journal of Geography and Development, No. 1, Spring and Summer.
- Shamaei, Ali (2001), The Effects of Physical Development of Yazd on the Old Tissue and Strategies for Organizing and Restoring It, PhD Thesis in Geography and Urban Planning, University of Tehran
- Andalib, Alireza, 2006, A New Look at: Strategies and Policies for Renovation of Dilapidated Tissues in Tehran, Volume 2, Tehran Renovation Organization Publications
- Sharifi, Alieh (1970), Urban Renovation, Journal of Human Environment, Research Collection of Human Environment Research Department, University of Tehran, No. 2
- Haeri, Mohammad Reza (2007), If the city management does not want to know, Iranshahr Quarterly, Nos. 9 and 10.
- Kaman Rudi, Musa (2007), Definitions of burnout and intervention system, Iranshahr Quarterly, Nos. 9 and 10.
- Flamaki, Mohammad Mansoura (1988), Life in Iranian cities from urbanization to urban planning, Journal of Civil Engineering, Production Development and Civil Engineering of Iran, No. 30.
- Shafiee Nasab and Golabia (2007), Worn Texture and Housing Quality Improvement Policies, Abadi Magazine, No. 55, Publications of the Urban Planning and Architecture Research Center
- Flamaki, Mohammad Mansoura (1986), Revitalization of Historic Buildings and Cities, Tehran, University of Tehran.
- Kamaerudi Kajroudi, Musa (1997), Organizing Informal Accommodation in District 6 of Tehran, Master Thesis, Shahid University
- Beheshti McCarthy, John, Khalil Nejadi, Mohammadi (2007), Partnership, Cooperative Planning and Urban Reconstruction, First Edition, 2011, University of Tehran, 221
- RadaDeborah,R(1999)," Transformational Leadership and Urban Renewal,"Journal of leadership studies, Center For graduate studies. Krupat. E, (1985), people in cities, Cambridge university press
- Cadwallader, M.T (1985), analytical urban geography, prentice-hall Inc. Mitchell, G.D. (1984), a new dictionary of Sociology routledge and keyanpaul LTD :London.