



نقش بازآفرینی شهری در رفع تعارضات مالکیت زمین از منظر شهروندان (مطالعه موردی: محله فرحزاد)

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۹/۶/۱ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۹/۶/۳۰

کاوه کاشفی

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
kaveh.kashefi@gmail.com

محمدتقی رضویان *

استاد گروه جغرافیا انسانی، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران (نویسنده مسئول)
mitrazavian@gmail.com

رحیم سرور

استاد گروه جغرافیا، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
sarvarh83@gmail.com

چکیده

مقدمه و هدف پژوهش: یکی از ضروری‌ترین زمینه‌های مداخله دولت در امر مدیریت شهری، برنامه‌ریزی در مالکیت زمین شهری است و از این جهت دولت‌ها باید هدف‌های سیاست مربوط به مالکیت زمین شهری را در مجموعه کلی سیاست‌های شهری شدن مورد توجه قرار دهند و سیاست‌های کاربری صحیح زمین شهری را اتخاذ و در راستای اهداف اقتصادی و اجتماعی به اجرا در آورند. هدف از این پژوهش، نقش بازآفرینی شهری در رفع تعارضات مالکیت زمین از نگاه شهروندان در محله فرحزاد می‌باشد.

روش پژوهش: نوع مقاله توصیفی تحلیلی و ازلحاظ هدف کاربردی می‌باشد. حجم نمونه برای تجزیه و تحلیل یافته‌ها از نرم‌افزار SPSS استفاده شده است. میزان پایایی پرسشنامه از آزمون آلفای کرونباخ استفاده گردید و ضریب آن برای کلیه مولفه‌ها ۰٫۷۸۳ که به لحاظ پایایی قابل قبول می‌باشد. حجم نمونه ۳۷۶ نفر از شهروندان ساکن محله به صورت نمونه گیری تصادفی انتخاب شده اند.

یافته‌ها: نتایج حاصل از آزمون T تک نمونه‌ای نشان می‌دهد که بین کلیه مؤلفه‌های بازآفرینی شهری (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی، جمعیتی، عملکردی، اداری-سازمانی و محیط‌زیست) رابطه معناداری وجود دارد و نشان دهنده میزان اهمیت هر یک از آنها در رفع تعارضات مالکیت زمین در محله فرحزاد است.

نتیجه گیری: رفع تعارضات مالکیت زمین به‌عنوان مؤثرترین ابزار برنامه‌ریزی شهری، نقش مهمی در پایداری محله فرحزاد دارد باوجود این، بازآفرینی شهری در جهت رفع تعارضات مالکیت زمین در جهت بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و ... بسیار مؤثر است.

واژگان کلیدی: بازآفرینی شهری، مالکیت زمین، توسعه، محله فرحزاد

مقدمه

شهر امروزی مانند یک ماشین و با سرعتی روزافزون زمین‌های اطراف خود و اراضی کشاورزی حاشیه را می‌بلعد و شهرک‌ها و شهرهای جدید تولید می‌کند. تغییر کاربری، ابزاری در دست توسعه شهرنشینی است که موجب نابودی زمین‌های کشاورزی و طبیعت باز بیرون شهر شده است. سرعت این ماشین، به گونه‌ای است که گسترش تأسیسات زیربنایی و شبکه‌های خدمات‌رسانی عمومی به گرد آن نمی‌رسد و در مواردی سال‌ها از آن عقب می‌ماند و این اتفاق زمانی رخ می‌دهد که صدها هکتار زمین مستعد برای استفاده در کاربری‌های مسکونی، که از حیث امکانات و ظرفیت پذیرش، درخور توجه بیشتری هستند، در دل شهر رها شده‌اند (حبیبی و حاجی بنده، ۱۳۸۸: ۴). بر همین مبنا، موضوع چگونگی استفاده از زمین جهت فعالیت‌های مختلف شهری، یکی از مباحث مهم اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بدل گردید که این موضع ناشی از محدودیت در عرضه زمین و تقاضای روزافزون آن هست (سادات شجاعی، ۱۳۸۸: ۸۷).

یکی از ضروری‌ترین زمینه‌های مداخله دولت در امر مدیریت شهری، برنامه‌ریزی در مالکیت زمین شهری است و از این جهت دولت‌ها باید هدف‌های سیاست مربوط به مالکیت زمین شهری را در مجموعه کلی سیاست‌های شهری شدن مورد توجه قرار دهند و سیاست‌های کاربری صحیح زمین شهری را اتخاذ و در راستای اهداف اقتصادی و اجتماعی به اجرا درآورند. این نوع برنامه‌ریزی در حقیقت اعمال سیاست‌های زمین است. سیاست زمین در اصل عبارت است از شیوه کنترل و اثرگذاری بر استفاده از زمین، برنامه‌ریزی زمین، نحوه مالکیت، قیمت و استفاده‌های مختلف از آن، خصوصاً در داخل فرآیند توسعه که توسط دولت اعمال می‌شود. زمین مهم‌ترین عامل توسعه و گسترش فیزیکی شهرها هست؛ و مقوله مدیریت زمین در حال حاضر به یکی از مهم‌ترین بحث‌ها و دغدغه‌های دولت‌های محلی تبدیل گردیده است. اصولاً برای سیاست‌گذاری بهینه در حوزه مدیریت شهری، باید منابع و حوزه‌های کلیدی شهرها که می‌توانند در امر مدیریت شهری مؤثر و کارآمد باشند، مورد توجه و بررسی قرار گیرند. در فرآیند رشد و توسعه شهرها، زمین به‌عنوان نقطه شروع هرگونه توسعه شهری اهمیتی بیش‌ازپیش پیدا کرد (امیری و دیگران، ۱۳۹۸: ۱۲۷). با وجود این، تعدیل و تنظیم دوباره قطعات زمین روشی است که با در نظر گرفتن واقعیات پلان‌های

شهری، خدمات عمومی مانند راه، فضای سبز، شبکه‌های تأسیساتی و ... را که برای زندگی شهری لازم‌اند، با در نظر گرفتن جنبه‌های اجتماعی و مشارکت دادن ساکنین به وجود می‌آورد (فخری تزنکی، ۱۳۹۰: ۱۶).

مسائل برشمرده شده دلایلی هستند که نشان می‌دهند نقش اجتماع در برنامه‌های بازآفرینی شهری در ایران نادیده گرفته شده است. یکی از مهم‌ترین عوامل ناموفق بودن اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری در ایران عدم توجه به نقش ساکنان این محدوده از شهرهاست که این مهم حاصل فقدان برنامه‌ریزی لازم برای جلب مشارکت هرچه بیشتر ساکنان و آموزش آن‌ها است (ابراهیمی و نژداغی، ۱۳۹۷: ۲۲). بنابراین، بازآفرینی شهری نیازمند مشارکت عاملان درگیر در این فرآیند است. شناسایی عوامل اصلی مشارکت در تجدید حیات از اهمیت بالایی برخوردار است. بخش عمومی، بخش خصوصی و گروه‌های داوطلب، عمده‌ترین عاملان درگیر در بازآفرینی شهری به شمار می‌روند. بازآفرینی شهری نه تنها درصد رفع مشکلات کالبدی بلکه درصد تجدید حیات اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و محیطی نیز هست. اهداف این رویکرد در قالب اهداف کلان و خرد جای می‌گیرد که اهداف کلان در اغلب طرح‌های بازآفرینی شهری وجود دارد و اهداف خرد با توجه به موضوعیت آن با محدوده موردنظر تدوین می‌گردد (UNEP, 2004). بدین ترتیب بازآفرینی شهری فراتر از اهداف، آرمان‌ها و دستاوردهای نوسازی شهری عمل می‌کند و بر این مسئله دلالت دارد که هر رویکردی در مواجهه با مسائل موجود در شهرها باید در مدت طولانی‌تر و به‌طور راهبردی به ساخت ذهنی اهداف بپردازد (پوراحمد، ۱۳۸۹)؛ بنابراین، بازآفرینی شهری تنها به دنبال باز زنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به‌خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد (پوراحمد و دیگران، ۱۳۸۹: ۸۲). با وجود این، در محله فرحزاد آثاری از بازآفرینی شهری برای برون از تعارضات مالکیت زمین دیده نمی‌شود. در واقع رشد بی‌رویه شهری در این محدوده از اوایل دهه ۱۳۶۰ آغاز شد که از برخی دلایل آن می‌توان رشد جمعیت و نیاز به اشغال اراضی بیشتر جهت اسکان جمعیت در حال افزایش و به دنبال آن تشدید مسائل و مشکلات زیست‌محیطی و نابودی فضاهای طبیعی را اشاره کرد (بهبهانی، ۱۳۸۱). این محله در محدوده‌ای کوهستانی در شمال تهران واقع شده است. بافت قدیمی کنار رودخانه و

تخریب همه ساختمان‌های موجود و ساختن دوباره آن‌ها) صورت می‌گیرد؛ اما نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، از نظر عملکردی فعال هستند، ولی فرسودگی کالبدی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است.

نوریان و آریانا (۱۳۹۱) در پژوهشی به نتیجه رسیدند که، قوانین و مقررات شهری ایران که به تقویت مشارکت عمومی منجر می‌شوند، در زمینه‌های اجتماعی و مدیریتی از کاستی‌های زیادی برخوردار هستند و نیز در زمینه‌های اقتصادی و کالبدی که تا حدی با قوانین و مقررات حاصل از تجارب جهانی مطابقت دارند.

حسین پور و همکاران (۱۳۹۰) در پژوهشی با عنوان «باز زنده سازی و افزایش کیفیت زندگی در مراکز شهری با رویکرد BID» ارومیه را جهت مطالعه موردی انتخاب نموده و آنها در انتها نتیجه‌گیری نموده‌اند که زمینه‌های ایجاد یک BID قوی و موفق که بتواند رونق اقتصادی و کیفیت زندگی را به مرکز شهر ارومیه برگرداند، وجود دارد ولی این مهم مستلزم طرح قوانین مدون و روشن محلی و حمایت مسئولین نهادهای محلی است.

مبانی نظری

تعارضات و مناقشات بر سر زمین‌ها یکی از عواملی است که باعث نزاع بین مالکین شده و گاهی برای حل این مشکل به نهادهای دولتی مانند دادگاه یا شهرداری‌ها مراجعه می‌شود تا این تعارضات حل شوند. علاوه بر مالکیت زمین، اقدامات مختلف برای تأمین امنیت حقوق مالکیت بر اساس تشخیص حقوق فردی در زمین انجام می‌شود. دلیل ترویج ثبت حقوق مالکیت این است که مالکیت‌ها موجب افزایش امنیت حق تصرف برای مالک زمین شده و همچنین برای مؤسسات اعتباردهنده مناسب است. انتظار می‌رود که مالکیت زمین باعث افزایش ارزش خود زمین و همچنین بهبود دسترسی به اعتبار شود. علاوه بر این، انتظار می‌رود که مالکیت زمین، امنیت و بهبود دسترسی به اعتبار موجب افزایش سطح سرمایه‌گذاری زمین و همچنین افزایش بیشتر ارزش زمین شود؛ اما در بعضی مواقع که بین زمین‌های موجود بر سر حق تصرف بین مالکین تعارضات و مناقشاتی وجود دارد باعث می‌شود که ارزش زمین به دلیل بلاتکلیفی آن کاهش پیدا کند و همچنین نهادهای اعتباردهنده هم به دلیل اینکه شخص مالک مشخص

ساختمان‌سازی‌های بعدی در شیب بیشتر از ... درجه قرار گرفته‌اند. عرض کوچه‌های فرحزاد کم و پیاده راه‌های آن پلکانی و ناموزون است. طی چند دهه اخیر ساخت‌وسازهای شتابان بر بی‌نظمی فضایی و مشکلات شبکه‌های پیچ‌درپیچ معابر افزوده است. اکثر ساکنان فرحزاد در املاک قولنامه‌ای زندگی می‌کنند و صاحب سند نیستند. در نتیجه هدف از این پژوهش بررسی و تحلیل نقش بازآفرینی شهری برای رفع تعارضات مالکیت زمین در محله فرحزاد تدوین شده است. بنابراین، این پژوهش به دنبال پاسخ به سوالات زیر است:

۱- از نظر شهروندان چه رابطه‌ای بین تحقق معیارها و شاخص‌های بازآفرینی شهری با کاهش تعارضات مالکیت زمین وجود دارد؟

۲- تحقق بازآفرینی شهری در اراضی دارای تعارضات مالکیت بیشتر متأثر از کدام معیارها و شاخص‌های بازآفرینی در محله فرحزاد می‌باشد؟

پیشینه تحقیق

یاوه (۲۰۱۲)، در تحقیق، «مشارکت مالکان، تعدیل مجدد زمین و بازسازی پایدار» پس از شناسایی چالش‌های توسعه مجدد شهر هنگ‌کنگ، به امکان‌سنجی روش تعدیل مجدد زمین جهت فائق آمدن به این مشکل پرداخته است. این پژوهش به نکات کلیدی روش تعدیل مجدد زمین از جمله؛ توجه به مشارکت و تأمین حمایت اجتماعی، خودکفایی اقتصادی و بهبود کیفیت زندگی را که می‌تواند به بازسازی پایدار شهر کمک کند مشخص می‌کند.

چریس و دیگران (۲۰۱۱)، در مقاله‌ای تحت عنوان «سی سال بازسازی شهری در انگلستان، آلمان و فرانسه، اهمیت فضا و مسیر وابستگی» پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش تغییر اهداف، مکانیسم‌ها و دستاوردهای باز شهری را بیان می‌کند و این که بازآفرینی در هر کشور به سیاست‌های آن کشور وابسته است.

زنگی‌آبادی و همکاران (۱۳۹۰) در پژوهشی تحت عنوان «بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل SWOT» در بافت مرکزی شهر مشهد اثرات طرح بهسازی و نوسازی را بررسی نموده و در پایان به این جمع‌بندی رسیده‌اند که بهسازی از طریق نوآوری و توان‌بخشی نواحی شهری فرسوده با بهبودسازی این نواحی (مانند واردکردن خدمات مدرن و جدید نواحی مسکونی یا از طریق روان بخشی کوچه‌ها)، ساماندهی

نیست حاضر به ارائه خدمات نیستند و تا مشخص شدن شخص مالک نیز کسی حاضر به خرید زمین نمی‌باشد (Broegaard, 2009: 149-150).

زمین به فعالیت بشر وابسته است که معمولاً در طول جنگ و خشونت‌های مدنی باعث تغییر چهره زمین و ایجاد کاربری‌های مختلف شده است. مسائل مربوط به مالکیت زمین در سراسر دنیا باعث ایجاد تعارضات و اختلاف‌هایی بر سر تصاحب زمین شده است. خشونت اجتماعی مداوم در بعضی از کشورها بر سر مالکیت زمین‌های حاصلخیز وجود داشته است. درک نقش زمین در مناقشات و تعارضات مالکیت بسیاری از کشورها می‌تواند به سیاست‌گذاران کمک کند تا راهبردهایی را توسعه داده تا تنش بین افراد را کاهش دهند، تعارضات مالکیت زمین را محدود کنند و به‌طور بالقوه از خشونت جلوگیری کنند. زمین به‌عنوان یک دارایی اقتصادی یا به‌عنوان یک ارتباط با هویت و مشروعیت اجتماعی و به‌عنوان یک قلمرو سیاسی همیشه مورد توجه بوده و برای تصاحب آن بین افراد و گروه‌های مختلف رقابت وجود داشته است. رقابت بر سر زمین و منابع آن در محل اتصال بین زمین و تعارضات مالکیت است. تعارضات مالکیت زمین می‌تواند بین افراد و گروه‌های مختلف بر اساس قومیت، دین، طبقه، جنسیت و یا نسل رخ دهد. عواملی که باعث ایجاد آسیب‌پذیری در برابر تعارضات مالکیت زمین، بالا بردن رقابت بی‌حاصل و تشدید تنش می‌شوند باید شناسایی شوند و سپس بررسی شود که آیا این فاکتورها عامل اصلی تعارض هستند یا عوامل مؤثر دیگری وجود دارند. برخی از عوامل مهمی که در ایجاد تعارضات مالکیت زمین نقش دارند در زیر بیان شده‌اند:

۱- کمبود زمین

۲- ناامنی در زمان مالکیت زمین

۳- جذب منابع باارزش

۴- نارضایتی تاریخی

۵- ناهماهنگی‌های قانونی (Bruce, 2013: 1).

تعارضات مالکیت زمین اغلب اثرات منفی زیادی بر رشد اقتصادی، اجتماعی، فضایی و اکولوژیکی می‌گذارد. این امر به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، در حال تغییر و پیشرفت دیده شده است که در آن نهادهایی که بر مالکیت زمین قانون‌گذاری می‌کنند ضعیف بوده و فرصت‌هایی برای کسب سود اقتصادی از طریق اقدامات غیرقانونی ایجاد می‌شود و بسیاری از مردم فقیر به زمین دسترسی نخواهند داشت. تعارضات مالکیت زمین می‌تواند اثرات فاجعه‌باری بر روی افراد و نیز گروه‌ها و

حتی تمام کشورها داشته باشد. بسیاری از درگیری‌هایی که در فرهنگ‌های مختلف ایجاد می‌شوند، در واقع بر سر زمین و منابع طبیعی می‌باشد. تعارضات مالکیت زمین در حقیقت یک پدیده گسترده است و می‌تواند در هر زمان یا مکانی رخ دهد. طمع به تصاحب زمین می‌تواند منجر به تعارضات مالکیت زمین شوند و کمبود زمین و افزایش ارزش زمین می‌تواند اوضاع را بدتر کند. تعارضات مالکیت زمین به‌خصوص زمانی رخ می‌دهد که فرصتی برای به دست آوردن زمین بدون ترس از نهادهای دولتی وجود داشته باشد که در این حالت مهم نیست که زمین دولتی، عمومی و یا شخصی باشد. در وضعیت‌های پس از مناقشه و یا در طول فازهای اولیه انتقال اقتصادی (خصوصی‌سازی)، زمانی که نهادهای نظارتی و کنترل‌کننده هنوز در محل نیستند، مردم با اشتیاق درصدد تصاحب زمین‌ها بر می‌آیند که باعث می‌شود بین مردم و حتی گروه‌های مختلف تعارضاتی بر سر مالکیت این زمین‌ها ایجاد شود. تعارضات مالکیت زمین در بسیاری از اشکال رخ می‌دهد. مناقشات و تعارض‌هایی بین احزاب منفرد (به‌عنوان مثال، درگیری‌های مرزی بین همسایه‌ها)، اختلاف ارث بین خواهر و برادر و اختلافات بر سر استفاده از یک قطعه زمین نوع تعارضات مالکیت زمین می‌باشند. پیچیده‌ترین تعارضات مالکیت زمین آن‌هایی هستند که در ادارات دولتی توسط کارمندان فاسد ثبت شده‌اند. تعداد واقعی تعارضات مربوط به مالکیت زمین در هر کشور به‌سختی قابل‌شمارش و ارزیابی است. تمام تعارضات مالکیت زمین، صرف‌نظر از اینکه چقدر آن‌ها مسالمت‌آمیز یا خشونت‌آمیز باشد، عواقب منفی برای افراد و کل جامعه ایجاد می‌کند؛ بنابراین در سراسر جهان مردم برای زمین مبارزه می‌کنند. بسیاری از مالکیت‌های زمین با تعارض همراه است و برخی از مبارزات برای حل صلح‌آمیز تعارضات مالکیت زمین تلاش می‌کنند (Wehrmann, 2008, 3-1).

بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری جزء مهمی از سیاست‌های شهری است که لزوماً به‌طور انحصاری برای «بازآفرینی» در نظر گرفته می‌شوند. سیاست‌های شهری در دوران پس از جنگ در انگلستان به‌صورت متفاوتی ایجاد شده است؛ و می‌تواند در مناطق شهری به‌عنوان سیاست شهری - فضایی در نظر گرفته شود. هم‌چنین به فرآیندهای شهری و جمعیتی که در مناطق شهری زندگی می‌کنند

جدول ۱: مؤلفه‌های مؤثر بر بازآفرینی شهری

تحولات فرآیند بازآفرینی	زمینه‌های هر بعد
تغییر و تحولات اقتصادی	افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی، منطقه‌ای و شهری، جذب سرمایه‌گذاری داخلی
تغییر و تحولات اجتماعی	بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر محرومیت اجتماعی
حکمروابی	سازمان‌دهی مجدد سازوکارهای تصمیم‌سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، در نظر گرفتن انتظارات مختلف، تأکید بر مشارکت‌های منطقه‌ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آن‌ها
تغییر و تحولات کالبدی	حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات آن‌ها
کیفیت محیط‌زیست و توسعه پایدار	بازآفرینی شهری باید سبب ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط‌زیست گردد. البته دستیابی به چنین رویکرد یکپارچه‌ای، مستلزم احیاء خلاقیت‌های جامعه و به‌کارگیری آن در بازآفرینی می‌باشد

مأخذ: پورا احمد و دیگران، ۱۳۸۹

زیاد، زیاد، متوسط، کم و خیلی کم) مورد بررسی قرار گرفت. در این پرسشنامه عامل‌های اقتصادی، کالبدی، جمعیتی، اجتماعی، عملکردی، مدیریتی، زیست‌محیطی مورد ارزیابی واقع شد؛ بنابراین، برای تجزیه و تحلیل از آزمون خطی ساده در نرم‌افزار SPSS استفاده گردید. در نهایت اینکه مقدار پایایی ابعاد فوق بر استفاده از الفای کرونباخ برابر با ۰،۷۸۳ بوده است.

شناخت محدوده

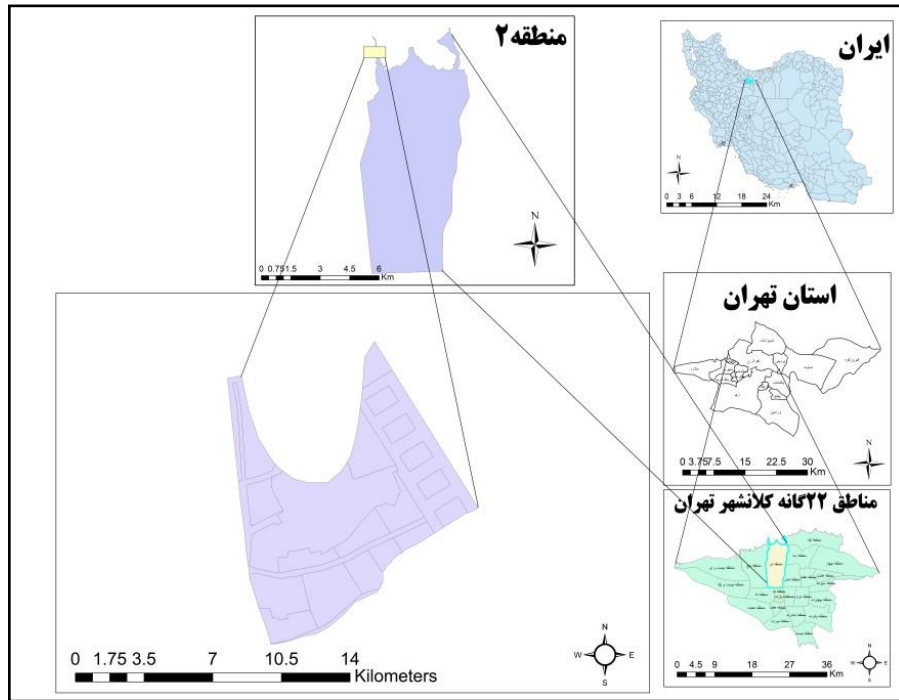
محل فرحزاد که هم‌اکنون ناحیه ۹ منطقه ۲ شهرداری تهران را شامل می‌شود، از گذشته به‌صورت روستایی در مسیر جاده امامزاده داوود استقرار داشته و به‌مرور زمان و در اثر توسعه پایتخت به‌صورت محله‌ای از شهر تهران در آمده است.

ضلع غربی این محله به دره و رودخانه فرحزاد محدود می‌شود که از دامنه‌های البرز آغاز شده و تا بزرگراه یادگار امام محدوده محله را تعیین می‌کند. از سمت شرق نیز خیابان گلپاد و جاده قدیم امامزاده داوود و همچنین مرز بین شهرک‌های مسکونی و تپه‌های مشرف به منطقه فرحزاد به‌عنوان مرز شرقی محله شناخته می‌شوند. خیابان‌های کوهسار و صحرا نیز تشکیل دهنده محدوده جنوبی فرحزاد هستند. جمعیت این محله بالغ بر حدود ۱۹ هزار نفر با مساحت تقریبی هشتاد هکتار است. محله فرحزاد فاقد طرح تفصیلی و دارای بافت فرسوده و قدیمی با کوچه‌ها و معابر بسیار تنگ و باریک است به‌طوری که رفت‌وآمد از این معابر بسیار با سختی صورت می‌گیرد. دره فرحزاد بزرگ‌ترین معضل فرحزاد از نظر قاجاق، مصرف و فروش انواع مواد مخدر است و می‌توان گفت که یکی از بزرگ‌ترین مراکز

و حل مشکلات شهری ارتباط دارد (Roberts, 2000: 19). بازآفرینی شهری به مفهوم تولید و ساخت سازمان فضایی شهری جدید است که با ویژگی‌های مدرن سازگار بوده و در ارتباط با بافت‌های شهری به کار می‌رود. این اصطلاح بعد از جنگ جهانی دوم در اروپا و بریتانیا به وجود آمد. از آن به بعد سیاست‌های دولت در ارتباط با بازآفرینی شهری برای دستیابی به جامعه‌ی بهتر متمرکز شده است (Moayedfarb et al, 2017: 9-10). بازآفرینی شهری به بهبود وضعیت اقتصادی، فضایی، طبیعی و کالبدی بافت درون‌شهری منجر می‌شود و در روند بازآفرینی شهری، سازمان‌های دولتی، مقامات محلی - منطقه‌ای، سازمان‌های توسعه‌ای، شرکت‌های خصوصی و دیگر سرمایه‌گذاران کسب‌وکار درگیر می‌باشد (monjezi and mohammadi, 2016: 24). در همین راستا، بازآفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی و مشتمل بر موارد زیر می‌باشد (جدول ۱).

روش تحقیق

این پژوهش بر اساس هدف کاربردی و ازلحاظ ماهیت توصیفی - تحلیلی است. اخذ داده‌های موردنیاز به صورت پیمایشی بوده و با استفاده از تنظیم و تکمیل پرسشنامه در بین شهروندان انجام گرفته است. در همین راستا، برای افزایش دقت در گردآوری اطلاعات از مطالعات کتابخانه‌ای استفاده شد. بر اساس جمعیت محله فرحزاد، مقدار جامعه نمونه ۳۸۴ نفر به دست آمده است که از این تعداد فقط ۳۷۶ نفر جوابگوی پرسشنامه بوده‌اند. این پرسشنامه در قالب طیف لیکرت (خیلی



شکل ۱: شناخت محدوده مورد مطالعه

و در منازل بسته است. در مرکز خرید در قسمت اصلی میدان فرحزاد، تعداد خانواده‌های ایرانی از دیگر مناطق بیشتر است.

تحلیل آزمون تی بر اساس نظر شهروندان

در این قسمت ابتدا با استفاده از آزمون به بررسی متغیرهای بازآفرینی از دیدگاه شهروندان در محله فرحزاد پرداخته شده و نتایج آن‌ها در جدول (۲) نشان داده شده است.

با بررسی نتایج تحلیل آماری T بر روی مؤلفه‌های بازآفرینی شهری به این نتیجه رسید که وضعیت مؤلفه‌ها در بازآفرینی شهری مثبت بوده و نشان دهنده اهمیت آن‌ها در بهبود محدوده مورد مطالعه است. به عبارتی کلیه مؤلفه‌های بازآفرینی شهری با رفع تعارضات مالکیت زمین رابطه معناداری برقرار است و نشان دهنده میزان اثرگذاری مؤلفه‌های مذکور در جهت رفع تعارضات مالکیت زمین در محله فرحزاد می‌باشد.

در همین راستا، اقدام به تجزیه و تحلیل شاخص‌های تحقیق (نتایج پرسش شهروندان)، با آزمون تی مستقل گرفته شد و سپس هر یک از آن‌ها جداگانه مورد ارزیابی قرار گرفته شد.

صدور آسیب است. این دره نفوذناپذیر بوده اما به‌طور مقطعی پاک‌سازی می‌شود. همچنین زورگیری، دعوا و خشونت از آسیب‌های این محله است. قومیت‌هایی همچون لر، کرد، ترک و مهاجرین دیگری همچون قوچانی‌ها و الموتی‌ها در آن ساکنند و از طرفی بافت مهاجرنشین غیرایرانی (افغان) نیز در این منطقه وجود دارد. از قسمت میدان فرحزاد به دو قسمت فرحزاد بالا و فرحزاد پایین تقسیم می‌شود. قسمت بالا شامل خیابان لالی و خیابان فرحزادی است. بافت این کوچه‌ها و خیابان‌ها قدیمی و تنگ است به‌طوری که در قسمت‌های بالایی ماشین نمی‌تواند عبور کنند و یا به‌سختی عبور می‌کند و در فصل بارندگی پاییز و زمستان مردم این منطقه با مشکلاتی روبرو هستند. اکثر خانواده‌های افغان در این محله ساکن هستند که بی‌سرپرست، بدون اوراق هویتی و تحصیل و دفاتر بیمه خدمات درمانی هستند و به لحاظ معیشتی در وضعیت نامناسبی قرار دارند. تعداد فرزندان هر خانوار افغان در فرحزاد ۳ الی ۵ کودک و نوجوان است. بیشتر قدیمی‌های محله فرحزاد از این منطقه خارج شده‌اند. قسمت پایین میدان کوچه‌های مهر و گلستان کوچه‌هایی با بافت جدیدتر و محل گذر است که عبور وسایل نقلیه نیز در آن امکان‌پذیر است. مردم به لحاظ وضعیت اقتصادی و اجتماعی پایگاه متوسطی دارند و کودکان و نوجوانان کمتر در کوچه‌ها حضور دارند

جدول ۲: آزمون تی تک نمونه‌ای بین معیارهای تحقیق رفع تعارضات مالکیت با رویکرد بازآفرینی شهری از نگاه شهروندان

Test Value = ۳						
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
2/3534	0/8116	1/58252	۰/۰۰	375	4/072	اقتصادی
0/6032	0/29	0/4466	۰/۰۰	375	5/658	زیست محیطی
0/4056	0/2158	0/31068	۰/۰۰	375	6/492	اداری - سازمانی
1/1795	1/0535	1/1165	۰/۰۰	375	35/147	مدیریتی
1/0367	0/672	0/85437	۰/۰۰	375	9/292	عملکردی - زیربنایی
0/6934	0/4328	0/56311	۰/۰۰	375	8/572	اجتماعی
1/0257	0/6637	0/8447	۰/۰۰	375	9/255	کالبدی
0/9419	0/6504	0/79612	۰/۰۰	375	10/835	جمعیتی

بررسی وضعیت متغیرهای کالبدی از دیدگاه شهروندان

برای سنجش و ارزیابی وضعیت کالبدی در محله فرحزاد از ۷ شاخص بهره گرفته شده است. در این قسمت نیز به بررسی وضعیت شاخص‌ها از نظر شهروندان پرداخته خواهد شد و نتایج آن‌ها در جدول شماره (۳) ارائه گردیده است.

ارزیابی حاصل از T تک نمونه‌ای که برای تعیین وضعیت وضع موجود از بعد کالبدی انجام گرفته است مورد ارزیابی قرار گرفت. در همین راستا، با بررسی نتایج تحلیل آماری T برای کلیه شاخص‌های بازآفرینی شهری جهت رفع تعارضات مالکیت زمین در محله فرحزاد منعکس کننده این مطلب است که میانگین شاخص‌های مورد مطالعه بالاتر از حد متوسط ۳ هستند؛ بنابراین از نظر شهروندان در محدوده مورد مطالعه بازآفرینی شهری نقشی مؤثری در بهبود تعارضات زمین دارند.

از آنجا که مؤلفه‌های مورد ارزیابی در آزمون تی تک نمونه‌ای به صورت گزینه پنج طیفی (۱ الی ۵) می‌باشد، عدد ۳ به‌عنوان حد متوسط از دیدگاه شهروندان در نظر گرفته است؛ هرچقدر میزان شاخص‌های بازآفرینی کمتر از عدد ۳ باشد نشان از وضعیت نامناسب مؤلفه است و از این میزان حد متوسط بیشتر باشد نشان از وضعیت بهتر مؤلفه‌های مورد بررسی دارد. با توجه به پاسخ‌های پرسشنامه و طیف لیکرتی آن، از آزمون تی تک نمونه‌ای جهت سنجش وضعیت شاخص‌های بازآفرینی با تعارضات مالکیت زمین استفاده شده است. وضعیت شاخص‌های بازآفرینی از مقدار خطای آلفای محاسبه t، رابطه مناسب و بالاتر از حد متوسط را دارند. با بررسی نتایج تحلیل آماری T برای کلیه شاخص‌های بازآفرینی شهری جهت رفع تعارضات مالکیت زمین در محله فرحزاد نشان دهنده این امر است که میانگین واحدهای مسکونی بادوام برابر ۲/۷۷ است. با

جدول ۳: آزمون تی تک نمونه‌ای شاخص‌های کالبدی

Test Value = 3						
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
0/67	0/18	0/422	0/001	375	3/395	کاهش ریزدانی بافت
0/63	0/19	0/412	0	375	3/684	کاهش نفوذناپذیری بالا
1/36	1/13	1/245	0	375	20/812	کیفیت ابنیه
0/8094	0/4651	0/63725	0	375	7/344	کاهش نفوذناپذیری بالا
0/76	0/36	0/559	0	375	5/48	بازیافت اراضی بلا استفاده
0/4726	-0/0216	0/22549	0/073	375	1/81	واحدهای مسکونی بادوام

توجه به این امر که $(T=1/11)$ ، $(DF=375)$ و (0.73) / $(Sig=)$ و $(\text{mean difference} = 22549)$ ؛ بنابراین میانگین مشاهده شده تفاوت معنی‌داری با مقدار مورد آزمون (حد متوسط=3) دارد و این تفاوت برابر 0.225 است و این رقم به وضعیت متوسط رو به پایین این شاخص اشاره دارد.

سایر شاخص‌هایی مانند کاهش نفوذناپذیری بالا؛ کیفیت ابنیه؛ کاهش نفوذناپذیری بالا؛ بازیافت اراضی بلااستفاده؛ کاهش ریزدانه‌گی بافت که به ترتیب شاخص‌ها با تفاوت میانگین 3.64 ؛ 20.81 ؛ 7.34 ؛ 5.48 و 3.39 اشاره کرد. این شاخص‌ها با کسب نمره مثبت نشان می‌دهد که در رفع تعارضات مالکیت زمین تأثیر داشته است. به عبارتی با بررسی نتایج تحلیل آماری T بر روی شاخص‌های کالبدی به جز شاخص واحدهای مسکونی بادوام با میانگین 1.81 سایر شاخص‌ها نیز وضعیت مناسبی در محله فرحزاد دارند و مطلوب است.

بررسی وضعیت متغیرهای جمعیتی از دیدگاه شهروندان

در بخش جمعیتی کلیه متغیرهای آن مورد شناسایی و سپس موردسنجش قرار گرفت و نتایج آن در جدول شماره (4) نشان داده شده است.

از آنجا که مؤلفه‌های مورد ارزیابی در آزمون تی تک نمونه‌ای به صورت گزینه پنج طیفی (1 الی 5) می‌باشد، عدد 3 به عنوان حد متوسط از دیدگاه شهروندان در نظر گرفته است؛ هرچقدر میزان شاخص‌های بازآفرینی کمتر از عدد 3 باشد نشان از وضعیت نامناسب مؤلفه است و از این میزان حد متوسط بیشتر باشد نشان از وضعیت بهتر مؤلفه‌های مورد بررسی دارد. با توجه به

پاسخ‌های پرسشنامه و طیف لیکرتی آن، از آزمون تی تک نمونه‌ای جهت سنجش وضعیت شاخص‌های بازآفرینی در محله فرحزاد استفاده شده است. وضعیت شاخص‌های بازآفرینی از مقدار خطای آلفای محاسبه t ، رابطه قوی و بیشتر از حد متوسط را دارند.

با بررسی نتایج تحلیل آماری T برای کلیه شاخص‌های بازآفرینی شهری جهت رفع تعارضات مالکیت زمین در محله فرحزاد نشان دهنده این امر است که میانگین تراکم خانوار هر واحد مسکونی برابر $2/99$ است. با توجه به این امر که $(T=-0/108)$ ، $(DF=360)$ و $(Sig=0/914)$ (و $(\text{mean difference} = 0.0980)$ ؛ بنابراین میانگین مشاهده شده تفاوت معنی‌داری با مقدار مورد آزمون (حد متوسط=3) دارد و این تفاوت برابر $-0/108$ است و منفی بودن این رقم به وضعیت متوسط رو به پایین این شاخص اشاره دارد. سایر شاخص‌هایی مانند بعد خانوار، نسبت جنسی بین زن و مرد، تراکم خالص جمعیتی و نرخ باسوادی با مقدار مورد آزمون 3 است و این تفاوت حد متوسط با اختلاف میانگین‌ها به ترتیب شاخص‌ها $0/578$ ؛ $0/98$ ؛ $0/696$ ؛ $0/30392$ و $0/1704$ اشاره کرد که مثبت بودن این ارقام وضعیت متوسط رو به بالا شاخص‌ها را نشان می‌دهد؛ بنابراین، مؤلفه‌های بازآفرینی در این شاخص می‌تواند تأثیر مناسبی در جهت رفع تعارضات مالکیت زمین داشته باشند. به عبارتی با بررسی نتایج تحلیل آماری T بر روی شاخص‌های بعد خانوار با تفاوت میانگین $4/912$ ، نسبت جنسی بین زن و مرد با تفاوت میانگین $1/889$ ، تراکم خالص جمعیتی $1/332$ ، میزان نرخ باسوادی با تفاوت میانگین $2/845$ وضعیت مطلوبی در محله فرحزاد دارند.

جدول 4: آزمون تی تک نمونه‌ای شاخص‌های جمعیتی

Test Value = 3						
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
0/81	0/34	0/578	0/00	375	4/912	بعد خانوار
2/01	-0/05	0/98	0/062	375	1/889	فاصله سنی بین زن و مرد
1/73	-0/34	0/696	0/186	375	1/332	تراکم خالص جمعیتی
0/5158	0/092	0/30392	0/005	375	2/845	نرخ بی‌سوادی
0/1704	-0/19	-0/0098	0/914	375	-0/108	تراکم خانوار هر واحد مسکونی

جدول ۵: آزمون تی تک نمونه‌ای شاخص‌های اقتصادی

Test Value = 3						
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
0/41	-0/07	0/167	0/173	375	1/371	ساختار اقتصادی
0/2697	-0/0932	0/08824	0/337	375	0/965	نرخ بیکاری
0/6276	0/0979	0/36275	0/008	375	2/717	نوع مالکیت اقتصادی
0/4703	0/0788	0/27451	0/006	375	2/782	کنترل قیمت زمین
0/2428	-0/2624	-0/0098	0/939	375	-0/077	کنترل ساخت‌وساز
0/9421	0/5873	0/76471	0	375	8/553	تشریک‌مسابی مالکان و استفاده‌کنندگان
0/4327	-0/0209	0/20588	0/075	375	1/801	بهره‌وری از اراضی داخل محدوده
0/304	-0/1079	0/09804	0/347	375	0/944	اراضی بایر درون‌شهری
0/5619	0/1832	0/37255	0	375	3/903	اشتغال‌زایی
0/8032	0/4321	0/61765	0	375	6/605	مدیریت سوداگری زمین
0/41	-0/07	0/167	0/173	375	1/371	ساختار اقتصادی

بررسی وضعیت متغیرهای اقتصادی از دیدگاه شهروندان

در بخش اقتصادی نیز کلیه شاخص‌های آن موردسنجش و ارزیابی قرار گرفت و نتایج آن در جدول شماره (۵) نشان داده شده است.

با بررسی وضعیت شاخص‌های اقتصادی از مقدار خطای آلفای محاسبه t ، رابطه مطلوبی بین شاخص‌های تحقیق وجود دارد. بدین ترتیب شاخص‌های ساختار اقتصادی با میانگین ۳/۱۷، نرخ بیکاری ۳/۰۸۸، نوع مالکیت اقتصادی ۳/۳۶، کاهش قیمت زمین ۳/۲۷، تشریک‌مسابی مالکان و استفاده‌کنندگان ۳/۷۶، بهره‌وری از اراضی داخل محدوده ۳/۲۰، اراضی بایر درون‌شهری ۳/۰۹، اشتغال‌زایی ۳/۳۷، مدیریت سوداگری زمین ۳/۶۱ بیشترین اثرگذاری را در رفع تعارضات مالکیت زمین دارند.

با بررسی نتایج تحلیل آماری T بر روی شاخص‌های ساختار اقتصادی با تفاوت میانگین ۱/۳۷، نرخ بیکار ۱/۹۶۵، نوع مالکیت اقتصادی ۲/۷۱، کاهش قیمت زمین ۲/۷۸، تشریک‌مسابی مالکان و استفاده‌کنندگان ۸/۵۵۳، بهره‌وری از اراضی داخل محدوده ۱/۸۰۱، اراضی بایر درون‌شهری ۰/۹۴۴، اشتغال‌زایی ۳/۹۰۳، مدیریت سوداگری زمین ۶/۶۰۵ در وضعیت مطلوبی قرار دارند و در نتیجه بیشترین تأثیر را در کاهش تعارضات مالکیت زمین دارند؛ بنابراین شاخص‌های مذکور با رویکرد بازآفرینی می‌تواند مقدمه توسعه پایدار را فراهم کند.

بررسی وضعیت متغیرهای اجتماعی از دیدگاه شهروندان

در بخش اجتماعی، کلیه شاخص‌های آن موردسنجش و ارزیابی قرار گرفت و نتایج آن در جدول شماره (۶) نشان داده شده است.

با بررسی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی از مقدار خطای آلفای محاسبه t ، نشان از یک رابطه قوی و بالاتر از حد متوسط را دارند. بدین ترتیب شاخص‌های رضایت‌مندی ساکنان، کاهش آسیب‌های اجتماعی، انسجام اجتماعی، ساماندهی خانوارها، مشارکت مردم، بهبود امنیت محیط، باز زنده سازی هویت تاریخی و فرهنگی، کاهش فقر، ارتقای امکانات محلی، بهبود تنش‌های اجتماعی، میزان مشارکت نهادها و سازمان‌ها، اماکن مذهبی، ایده‌های فرهنگی، هویت یک محله، حفظ و احیای آداب‌ورسوم سنتی، کاهش تعارضات فرهنگی و خرده‌فرهنگی، پیوندهای خانوادگی و خویشاوندی بیشترین اثرگذاری را در رفع تعارضات مالکیت زمین دارند. با بررسی نتایج تحلیل آماری T بر روی شاخص‌های رضایت‌مندی ساکنین با تفاوت میانگین ۶/۹۱۵، کاهش آسیب‌های اجتماعی ۱۱/۵۶۸، انسجام اجتماعی ۱۲/۱۵۵، ساماندهی خانوارها ۱۱/۴۲۳، مشارکت مردم ۷/۶۰۲، بهبود امنیت محیط ۷/۳۳۵، باز زنده سازی هویت تاریخی و فرهنگی ۷/۲۲۲، کاهش فقر ۱۰/۹۷۱، ارتقای امکانات محلی ۱۰/۱۷۰، بهبود تنش‌های اجتماعی ۱۰/۹۱۵، میزان مشارکت نهادها و سازمان‌ها ۱۰/۱۷۰، اماکن مذهبی ۸/۰۸۱ ایده‌های

جدول ۶: آزمون تی تک نمونه‌ای شاخص‌های اجتماعی

Test Value = 3						
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
1/2265	/6710	/94872	/000	375	6/915	رضایت‌مندی ساکنین
1/6269	1/1423	1/38461	/000	375	11/568	کاهش آسیب‌های اجتماعی
1/6152	1/1540	1/38465	/000	375	12/155	انسجام اجتماعی
1/5998	1/1181	1/35897	/000	375	11/423	ساماندهی خانوارها
1/2988	/7525	1/02562	/000	375	7/602	مشارکت مردم
1/3087	/7426	1/02561	/000	375	7/335	بهبود امنیت محیط
1/2475	/7012	/97436	/000	375	7/222	باز زنده سازی هویت تاریخی و فرهنگی
1/4882	1/0246	1/25641	/000	375	10/971	کاهش فقر
1/3835	/9242	1/15385	/000	375	10/170	بهبود تنش‌های اجتماعی
1/6110	1/1069	1/35897	/000	375	10/915	ارتقای امکانات محلی
1/3835	/9242	1/15385	/000	375	10/170	میزان مشارکت نهادها و سازمان‌ها
1/3788	/8264	1/10256	/000	375	8/081	اماکن مذهبی
1/0321	/5576	/79487	/000	375	6/782	ایده های فرهنگی
1/2231	/7769	1/00000	/000	375	9/074	هویت یک محله
1/2884	/7628	1/02564	/000	375	7/901	حفظ و احیای آداب رسوم سنتی
1/1418	/6531	/89744	/000	375	7/435	کاهش تعارضات فرهنگی و خرده فرهنگی
1/1833	/7141	/94872	/000	375	8/188	پیوندهای خانوادگی و خویشاوندی

بعد از بررسی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی از مقدار خطای آلفای محاسبه t ، رابطه مطلوب و قوی بین شاخص‌های معیار عملکردی وجود دارد. با بررسی نتایج تحلیل آماری T بر روی مؤلفه‌های بازآفرینی، بهره‌مندی از شبکه آب و فاضلاب با تفاوت میانگین $6/450$ دسترسی به حمل‌ونقل عمومی $8/50$ دسترسی به فضای سبز $5/85$ دسترسی به کاربری درمانی $4/90$ دسترسی به کاربری ورزشی $3/27$ در وضعیت مطلوبی قرار دارند و درحالی‌که شاخص‌های تخصیص منابع شهری، هم‌جواری با کاربری‌های سازگار و دسترسی به خدمات آموزشی وضعیت مطلوبی را ندارند. باید در اولویت بررسی قرار بگیرد.

فرهنگی $6/782$ ، هویت یک محله $9/074$ ، حفظ و احیای آداب‌ورسوم سنتی $7/901$ ، کاهش تعارضات فرهنگی و خرده‌فرهنگی $7/435$ ، پیوندهای خانوادگی و خویشاوندی $8/188$ نشان دهنده میزان اهمیت و اثرگذاری آن‌ها در رفع تعارضات مالکیت زمین است که می‌تواند نقش زیادی در بهبود توسعه پایدار محدوده مورد مطالعه داشته باشد.

بررسی وضعیت متغیرهای عملکردی از دیدگاه شهروندان

در بخش عملکردی نیز کلیه شاخص‌های آن موردسنجش و ارزیابی قرار گرفت و نتایج آن در جدول شماره (۷) نشان داده شده است.

جدول ۷: آزمون تی تک نمونه‌ای شاخص‌های عملکردی

Test Value = 3						
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
0/3417	-0/0083	0/16667	0/062	375	1/889	دسترسی به خدمات آموزشی
0/6433	0/3175	0/48039	0	375	5/85	دسترسی به فضای سبز
0/4956	0/2103	0/35294	0	375	4/907	دسترسی به کاربری درمانی
0/2362	0/0579	0/14706	0/001	375	3/273	دسترسی به کاربری ورزشی
0/1213	-0/1409	-0/0098	0/882	375	-0/148	هم‌جواری با کاربری‌های سازگار
0/6922	0/3666	0/52941	0	375	6/45	بهره‌مندی از شبکه آب و فاضلاب
0/9915	0/6164	0/80392	0	375	8/503	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی
0/5263	0/0619	0/29412	0/014	375	2/512	تخصیص منابع شهری

جدول ۸: آزمون تی تک نمونه‌ای شاخص‌های زیست‌محیطی

Test Value = 3						
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
1/0952	0/6695	0/88235	0	375	8/224	کاهش خطرات محیطی
0/8747	0/3998	0/63725	0	375	5/324	کاهش آلودگی محیطی
0/6318	0/1525	0/39216	0/002	375	3/247	کاهش آلودگی صوتی
0/4525	-0/0603	0/19608	0/132	375	1/517	پایداری خاک
1/1314	0/6529	0/89216	0	375	7/398	کیفیت محیط‌زیست زندگی
0/4437	-0/0711	0/18627	0/154	375	1/436	تفرجی و تنفس گاهی
1/778	1/523	1/65049	0	375	25.674	حریم اکولوژیک و رعایت آن
2/3346	1/1994	1/76699	0	375	6/174	کاهش تخریب زمین

به‌جز شاخص‌های پایداری خاک و تفرجی و تنفس گاهی وضعیت مطلوبی را نشان نمی‌دهد.

بررسی وضعیت متغیرهای اداری-سازمانی از دیدگاه شهروندان

در بخش اداری-سازمانی نیز کلیه شاخص‌های آن موردسنجش و ارزیابی قرار گرفت و نتایج آن در جدول شماره (۹) نشان داده شده است.

طبق سنجش وضعیت شاخص‌های بازآفرینی از مقدار خطای آلفای محاسبه t ، رابطه نسبتاً مطلوبی را نشان می‌دهد. بدین ترتیب شاخص‌هایی همچون شاخص‌های کمیسیون ماده ۱۰۰ با میانگین ۴/۳۷، قوانین و مقررات مالکیت اراضی ۴/۰۵، قوانین و مقررات شهری و منطقه‌ای ۳/۹۶، کمیسیون ماده ۵، ۴/۴۳، مالکیت اراضی دولتی و ملی ۴/۴۶، کاداستر ۴/۳۲، به دست آمده و بیشترین اثرگذاری را رفع تعارضات مالکیت زمین دارند و اولویت بیشتری نسبت به سایر مؤلفه‌های بازآفرینی در محله فرحزاد دارد. با بررسی نتایج تحلیل

بررسی وضعیت متغیرهای زیست‌محیطی از دیدگاه شهروندان

در بخش زیست‌محیطی نیز کلیه شاخص‌های آن موردسنجش و ارزیابی قرار گرفت و نتایج آن در جدول شماره (۸) نشان داده شده است.

وضعیت شاخص‌های بازآفرینی از مقدار خطای آلفای محاسبه t ، رابطه مطلوبی را نشان می‌دهد. بدین ترتیب شاخص‌هایی همچون کاهش خطرات محیطی با میانگین ۳/۸۸، کاهش آلودگی محیطی ۳/۶۳، کاهش آلودگی صوتی ۳/۳۹، پایداری خاک ۳/۱۹، کیفیت محیط‌زیست زندگی ۳/۸۹، تفرجی و تنفس گاهی ۳/۱۸، حریم اکولوژیک و رعایت آن ۴/۶۵، کاهش تخریب زمین ۴/۷۶، بیشترین اثرگذاری را رفع تعارضات مالکیت زمین دارند. با بررسی نتایج تحلیل آماری T بر روی مؤلفه‌های بازآفرینی، شاخص‌های کاهش خطرات محیطی با تفاوت میانگین ۸/۲۲۴، کاهش آلودگی محیطی ۵/۳۲، کاهش آلودگی صوتی ۳/۲۴، کیفیت محیط‌زیست زندگی ۷/۳۹، حریم اکولوژیک و رعایت آن ۲۵/۶۷، کاهش تخریب زمین ۶/۱۷ وضعیت مطلوبی در محله فرحزاد دارند؛

جدول ۹: آزمون تی تک نمونه‌ای شاخص‌های اداری - سازمانی

Test Value = 3						
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
1/9631	0/7942	1/37864	0	375	4/679	کمیسیون ماده ۱۰۰
1/2514	0/8651	1/05825	0	375	10/866	قوانین و مقررات مالکیت اراضی
1/1506	0/7717	0/96117	0	375	10/063	قوانین و مقررات شهری و منطقه‌ای
1/5672	1/3066	1/43689	0	375	21/873	کمیسیون ماده ۵
1/5847	1/3473	1/46602	0	375	24/495	مالکیت اراضی دولتی و ملی
1/4632	1/1777	1/32043	0	375	18/344	کاداستر

جدول ۱۰: آزمون تی تک نمونه‌ای شاخص‌های مدیریتی

95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
1/7848	0/6618	1/2233	0	375	4/321	سیاست‌های دولت در بخش زمین
0/1174	0/0185	0/06796	0/008	375	2/727	نظارت بر تفکیک زمین
1/0149	0/888	0/95146	0	375	29/734	منطقه بندی کاربری اراضی
1/878	1/6171	1/74757	0	375	26/574	نظارت بر ساخت‌وساز
1/6016	1/2528	1/42718	0	375	16/233	نظارت بر تجمیع و حوزهبندی مجدد زمین
1/5707	1/2449	1/40777	0	375	17/14	توسعه هدایت‌شده زمین
1/7713	1/588	1/67961	0	375	36/353	نقش نهادها و سازمان‌های غیردولتی
1/6136	1/2602	1/43689	0	375	16/133	مالکیت زمین تحت نظارت و مدیریت دولت

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

زمین شهری به همراه کاربری اراضی، همواره از محورهای اساسی برنامه‌ریزی شهری و یکی از اهرم‌های توسعه پایدار شهری تلقی می‌گردد. در همین راستا، طرح رویکرد بازآفرینی شهری برای رفع مشکلات موجود در اراضی به عنوان راهبردی کلیدی برای دولت‌ها در پاسخ‌گویی به چالش‌های شهرنشینی در هزاره نونین به کار گرفته شده است. با وجود این، بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باز زنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد. در حالت کلی بازآفرینی سعی دارد با بررسی موقعیت، شرایط محیطی، اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی به تجدید حیات مکان‌هایی بپردازد که به‌مرور زمان فرسوده شده و کارایی لازم را ندارند، همچنین به‌نحوی که احیای کالبدی و عملکردی توأمان به وقوع بپیوندد، باعث افزایش کیفیت‌های محیطی می‌گردد. در همین راستا، نتایج حاصل از آزمون تی نشان می‌دهد که بین کلیه مؤلفه‌های بازآفرینی شهری (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی، مدیریتی، اداری-سازمانی، عملکردی و جمعیتی) رابطه معناداری وجود دارد و نشان از اهمیت هر یک از مؤلفه‌های مذکور در رفع تعارضات مالکیت زمین در محله فرحزاد می‌باشد.

از سوی دیگر با بررسی شاخص‌های کالبدی با استفاده از نتایج آماری T نشان می‌دهد که کلیه

آماري T بر روی مؤلفه‌های بازآفرینی، کمیسیون ماده ۱۰۰ با میانگین ۴/۶۷، قوانین و مقررات مالکیت اراضی ۱/۸۶، قوانین و مقررات شهری و منطقه‌ای ۱۰/۰۶۳، کمیسیون ماده ۵، ۲۱/۸۷، مالکیت اراضی دولتی و ملی ۲۴/۴۹، کاداستر ۱۸/۳۴، وضعیت مطلوبی را در محله فرحزاد دارند و نقش مهمی را در رفع تعارضات مالکیت زمین دارند. به عبارتی بین کلیه شاخص‌های بازآفرینی شهری برای رفع تعارضات مالکیت زمین رابطه معناداری را نشان می‌دهد

بررسی وضعیت متغیرهای مدیریتی از دیدگاه شهروندان

در بخش مدیریتی نیز کلیه شاخص‌های آن موردسنجش و ارزیابی قرار گرفت و نتایج آن در جدول شماره (۱۰) نشان داده شده است.

طبق بررسی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی از مقدار خطای آلفای محاسبه t رابطه مطلوبی را دارند و با بررسی نتایج تحلیل آماری T بر روی مؤلفه‌های بازآفرینی سیاست‌های دولت در بخش زمین با تفاوت میانگین ۴/۳۲، منطقه بندی کاربری اراضی با تفاوت میانگین ۲۹/۷۳، نظارت بر ساخت‌وساز ۲۶/۵۷، نظارت بر تجمیع و حوزهبندی مجدد زمین ۱۶/۲۳، توسعه هدایت‌شده زمین ۱۷/۱۴، نقش نهادها و سازمان‌های غیردولتی ۳۶/۳۵، مالکیت زمین تحت نظارت و مدیریت دولت ۱۶/۱۳، وضعیت مناسبی در محله فرحزاد دارند به جز شاخص نظارت بر تفکیک زمین که سطح معناداری بالاتر از ۰/۰۸ است و نیازمند توجه بیشتری می‌باشد.

نیز شاخص‌های مورد مطالعه گویایی آن است که کلیه شاخص‌ها در محدوده بالاتر از ۳ قرار دارند و نشان از بیشترین اثرگذاری این شاخص‌ها در جهت رفع تعارضات مالکیت زمین در محله فرحزاد هستند. یافته‌ها نشان می‌دهد که در محدوده مورد مطالعه وضعیت مالکیت زمین مناسب نبوده و برای رفع آن بازآفرینی شهری می‌تواند مقدمه پایداری و رفع تعارضات مالکیت را فراهم کند. در حالت کلی این رویکرد می‌تواند در بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی محله اثرگذار باشد. به طوری که این رویکرد تنها به دنبال باز زنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد. در نتیجه یافته‌های حاصل از بازآفرینی در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، کالبدی و مدیریتی نیز گویایی آن است که این ابعاد نقش بسیار موثری در کاهش رفع تعارضات مالکیت زمین دارند. با توجه به مطالب فوق برای دستیابی بهتر به توسعه پایدار در محله فرحزاد پیشنهادهای زیر ارائه شده است:

- نظارت و کنترل برای جلوگیری از ساخت و سازهای بی‌رویه در محله فرحزاد
- اجرای طرح کاداستر برای جلوگیری از هرگونه توسعه غیرقانونی اراضی و جعل اسناد املاک
- توجه به آسیب‌های اجتماعی و افراد ساکن حاشیه‌نشین‌ها در املاک فاقد سند
- افزایش نظارت بر ساخت و سازها برای جلوگیری از ایجاد رانت و سوداگری
- توجه به سازمان‌های مردم‌نهاد و افزایش مشارکت آن‌ها در جهت رفع تعارضات مالکیت زمین
- جلوگیری از نابودی فضاهای سبز برای گسترش گردشگری در این مناطق
- توجه نهادها و سازمان‌ها به زمین‌های بکر و فضاهای طبیعی برای هرگونه تجاوز به احتکار زمین از سوی زمین‌خواران

شاخص‌ها به جز شاخص واحدهای مسکونی بادوام با میانگین ۱/۸۱، در وضعیت مناسبی قرار دارند و نشان از اهمیت و اثرگذاری آن‌ها در کاهش و رفع تعارضات مالکیت زمین هستند. در بخش جمعیتی نیز با استفاده از آزمون مذکور کلیه شاخص‌های مورد ارزیابی قرار گرفت و نتایج نشان می‌دهد که شاخص‌های بعد خانوار با تفاوت میانگین ۴/۹۱۲، نسبت جنسی بین زن و مرد با تفاوت میانگین ۱/۸۹، تراکم خالص جمعیتی ۱/۳۲، میزان نرخ باسوادی با تفاوت میانگین ۲/۸۴ وضعیت مطلوبی در محله فرحزاد دارند. در بخش اقتصادی نیز شاخص‌های هر یک از آن نشان می‌دهد که میانگین کلیه شاخص‌ها به جز شاخص کاهش ساخت‌وساز، بیشتر از حد متوسط ۳ قرار ندارد و می‌تواند در ارتقای مالکیت زمین اثرگذار باشند. در بخش اجتماعی یافته‌ها نشان می‌دهد که بین کلیه شاخص‌های اجتماعی رابطه معناداری برقرار است و میزان اهمیت هر یک از آن‌ها در رفع تعارضات مالکیت زمین دارند. نتایج حاصل از بخش عملکردی نشان می‌دهد که شاخص‌های تخصیص منابع شهری، هم‌جواری با کاربری‌های سازگار و دسترسی به خدمات آموزشی وضعیت مطلوبی را ندارند و باید در اولویت بررسی قرار بگیرد. در حالی که سایر شاخص‌ها مانند بهره‌مندی از شبکه آب و فاضلاب، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به فضای سبز، دسترسی به کاربری درمانی، دسترسی به کاربری ورزشی در وضعیت مطلوبی قرار دارند. در بخش زیست‌محیطی نتایج حاکی از آن است که شاخص‌های کاهش خطرات محیطی، کاهش آلودگی محیطی، کاهش آلودگی صوتی، کیفیت محیط‌زیست زندگی، حریم اکولوژیک و رعایت آن، کاهش تخریب زمین وضعیت مطلوبی در محله فرحزاد دارند؛ به جز شاخص‌های پایداری خاک و تفرجی و تنفس گاهی وضعیت مطلوبی را نشان نمی‌دهد. در بخش اداری-سازمانی یافته‌ها بین شاخص‌های مورد مطالعه نشان می‌دهد که بین کلیه شاخص‌های مذکور بازآفرینی شهری برای رفع تعارضات مالکیت زمین رابطه معناداری وجود دارد؛ بنابراین، کلیه موارد وضعیت مطلوبی را در محله فرحزاد نشان می‌دهد که این موارد می‌تواند در رفع تعارضات مالکیت زمین اثرگذار باشند. در بعد مدیریتی

منابع

- مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان، دوره ۱۷، شماره ۲، صص ۱۵-۲۸.
- Broegaard, R, (2009), Land Access and Titling in Nicaragua, Journal of Development and Change, Institute of Social Studies.
- Bruce, J, (2013), Land and Conflict: Land Disputes and Land Conflicts, Land Tenure and Resource Rights Practice Lead, the Cloudburst Group.
- Chris, C, Olivier, S, Wolfgang, B (2011), Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency, Volume 75, Issue 1, pp 1-52.
- Moayedfarb, S, Masihi, Sh and Esteghlal A, (2017), Regeneration of Distressed Areas of the Central District of Ahvaz City via the Sustainable Development Approach , International Journal of Applied Arts Studies IJAPAS 2 (2) (2017) 7-26
- Monjezi, F, and Beik Mohammadi, H, (2015), Reconstruction of urban worn-out textures and reduction in risk taking (case study: Shushtar City), American Journal of Civil Engineering.
- Munge Sone, P, (2012), Conflict over landownership: The case of farmers and cattle graziers in the northwest region of Cameroon, African Center for the Constructive Resolution of Disputes.
- Roberts, P, (2000), The evolution, definition and purpose of urban regeneration, in P. Roberts and H. Syke (eds.). Urban Regeneration, A Handbook. British Urban Regeneration Association, SAGE Publications, London, 9-36.
- UNDP , (2004), Guidelines for Urban Regeneration in The Mediterranean Region, Priority Actions Program Regional Activity Centre;
- Wehrmann, B, (2008), LAND CONFLICTS: A practical guide to dealing with land disputes, Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH.
- Yau, Y. (2012): Homeowner Involvement, Land Readjustment, and Sustainable Urban Regeneration in Hong Kong. Journal of Urban Technology, 19 (1), pp: 3-22.
- ابراهیمی، احدنژاد و نژادغی، نسترن (۱۳۹۷). تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری اجتماع‌محور مبتنی بر آموزش در بافت‌های تاریخی، دانش شهرسازی، دوره ۲، شماره ۳، صص ۲۱،۳۴.
- امیری، معصومه، مجتبی زاده خانقاهی، حسین، زیاری، یوسفعلی، نوری کرمانی، علی (۱۳۹۸)، الگوی تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری در توسعه فیزیکی شهر ساری، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال نوزدهم، شماره 45.
- بهبهانی، هما ایرانی، (۱۳۸۱) بقاء محیط طبیعی درون شهری و استفاده بهینه از آن (مطالعه موردی: دره فرحزاد)، مجله محیط‌شناسی، شماره ۳.
- پوراحمد، احمد، کیومرث حبیبی و مهناز کشاورز (۱۳۸۹)، سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه شهر ایرانی اسلامی، شماره اول.
- حبیبی، سید محسن و حاجی بنده، مونا (۱۳۸۸)، بررسی تجربه سازماندهی مجدد زمین در ژاپن برای استفاده از آن در ایران، هویت شهر، سال سوم، شماره ۵.
- حسین پور، هاله؛ داداش پور، هاشم و مجتبی، رفیعیان (۱۳۹۰)، باززنده سازی و افزایش کیفیت زندگی در مراکز شهری با رویکرد BID (نمونه موردی: مرکز شهر ارومیه)، مدیریت شهری، دوره ۹، شماره ۲۸، صص ۲۷۳-۲۸۴
- زنگی آبادی، علی، غلامی، یونس و موسوی، سیدعلی (۱۳۹۰)، بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل SWOT، نمونه موردی، بافت مرکزی شهر مشهد، جغرافیا، دوره ۹، شماره ۳۰، صص ۵۷-۷۶.
- سادات شجاعی، ریحانه، ۱۳۸۸، بررسی ارتباط بین قیمت زمین و نحوه استفاده از اراضی شهری در تهران سه محله جمال آباد یوسف آباد و پاخچی آباد. اقتصاد مسکن، شماره ۴۶.
- فخری تزنگی، زهرا (۱۳۹۰)، امکان‌سنجی استفاده از روش یکپارچه سازی و تنظیم مجدد زمین در تامین مسکن و خدمات شهری، نمونه موردی: محله گلکوب شیراز، استاد راهنما، محمود محمدی، دانشگاه هنر اصفهان، دانشکده شهرسازی و معماری گروه شهرسازی.
- نوریان، فرشاد و آریانه، اندیشه (۱۳۹۱) تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری