

نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال هشتم، شماره سی‌ام، پاییز ۱۳۹۶

شاپا چاپی: ۵۲۲۹-۲۲۲۸، شاپا الکترونیکی: ۳۸۴۵-۲۴۷۶

دریافت: ۱۳۹۵/۹/۲۶ - پذیرش: ۱۳۹۶/۸/۱۹

<http://jupm.miau.ac.ir/>

صص ۲۴۴-۲۲۵

ذهنیت سنجی در خصوص عملکرد دفاتر تسهیل‌گری بافت‌های فرسوده شهری در فرایند بازآفرینی شهری جامع پایدار (نمونه موردی دفاتر تسهیل‌گری کلان شهر شیراز)

یعقوب پیوسته گر: استادیار، شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد یاسوج، یاسوج، ایران *

سلیمان محمد دوست: استادیار، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد یاسوج، یاسوج، ایران

علی اکبر حیدری: استادیار، معماری، دانشگاه یاسوج، یاسوج، ایران

عنایت اله رحیمی: دانشجوی دکترای شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یاسوج، یاسوج، ایران

چکیده

این پژوهش با هدف شناسایی اصول، اهداف و شاخص‌های بازآفرینی شهری در تعدادی از کشورهای قیاس آنها با ایران و همچنین ارزیابی عملکرد دفاتر تسهیل‌گری بافت‌های فرسود در دستیابی به اهداف بازآفرینی شهری جامع پایدار در کلان شهر شیراز انجام شده است. عملکرد این دفاتر از نظر سه گروه ساکنین، کارشناسان مدیریت شهری و کارشناسان دفاتر در ارتباط با دستیابی به اهداف رویکرد بازآفرینی شهری جامع پایدار در شهر شیراز مورد ارزیابی قرار گرفته است. روش تحقیق ترکیبی از روش‌های اسنادی (مکتوبات موجود...) و پیمایشی (پرسشنامه، مصاحبه و...) و با استفاده از روش تحلیل محتوا و استدلال منطقی صورت گرفته و در مرحله ارزیابی میزان موفقیت و تاثیر دفاتر در دستیابی به اهداف بازآفرینی از روش توصیفی - تحلیلی استفاده شده است. یافته‌های تحقیق حاکی از آن است که مولفه‌های بازآفرینی شهری جامع پایدار در ایران با دیگر کشورهای مورد بررسی انطباق دارد، همچنین شرح خدمات دفاتر تسهیل‌گری با مولفه‌های بازآفرینی جامع پایدار شهری در ایران منطبق است. ارزیابی عملکرد دفاتر از دید سه گروه مردم، مدیریت شهری و دفاتر تسهیل‌گری موفق ارزیابی گردیده است. چنانکه دستیابی به اهداف کالبدی در رتبه اول و به ترتیب اهداف اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی قرار دارد.

واژه‌های کلیدی: بازآفرینی شهری جامع پایدار، ارزیابی عملکرد، میزان انطباق، دفاتر تسهیل‌گری، کلان شهر شیراز

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

گذشت زمان و اصول حاکم بر توالی شهری و جابجای درونی جمعیت و مهاجر پذیری باعث گردیده که قسمت‌های از بافت‌های شهری به مرور زمان فرسوده شوند، فرسودگی شهری از ابعاد مختلفی قابل بررسی است، فرسودگی کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی.

در شهرهای بزرگ جهان امروز پدیده‌های همچون افت کیفیت محیطی، منزلت اجتماعی و سرزندگی اقتصادی از مشکلات اساسی محسوب می‌شود.

در ایران نیز بخش عمده‌ای از سطح شهرها دچار فرسودگی و ناکارآمدی است. در این محدوده‌ها سرمایه انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در معرض خطر ناشی از حوادث غیر مترقبه و کجروی‌ها می‌باشد. در این محدوده‌ها فقر شهری اعم از فقر کالبدی، فقر خدماتی، متراکم شده و به دلیل فقر اقتصادی ساکنان، امکان تغییر خود بخودی و ارتقاء محیط زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است، لذا به شدت اصلاح وضعیت اقتصادی بافت‌های مزبور و بازگرداندن مجدد آنها به حیات اقتصادی شهر، مستعد نمودن آنها برای پذیرش سرمایه‌های جدید و تنوع بخشی به ابزارهای مالی در بازار سرمایه مربوط و قرار دادن آنها در کانون توجه تصمیم‌سازان، تصمیم‌گیران و مدیران شهری ضروری است.

کما اینکه وضعیت افت کالبدی، زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی نیز از مولفه‌های پیوسته پدیده فرسودگی شهری می‌باشد که در شهرهای ایران بویژه کلان شهرها وجود دارد. این محدوده با ویژگی‌های

منفی دیگری همچون فقر شهری، عدم ایمنی و بحران هویت روبرو هستند. کم توجهی به بخش قابل توجهی از شهرنشینان کشور که از مسکن نامناسب، کمبود خدمات، زیرساخت‌های شهری و فقدان محیط اجتماعی سالم رنج می‌برند و با فقر نسبی و بیکاری گسترده مواجه هستند، فاقد هرگونه استدلال منطقی است.

بیش از ۲۱ هزار هکتار از عرصه‌های تاریخی مراکز شهرها و ۵۳ هزار هکتار سکونتگاه‌های غیررسمی که عددی بالغ بر ۳۰ درصد بافت‌های شهری موجود کشور را دربر می‌گیرد و جمعیتی بالغ بر ۱۷ میلیون نفر (حدود ۲۰ درصد جمعیت شهری کشور) را در خود جای داده‌اند، از این مسائل و مشکلات رنج می‌برند. تاکنون سیاست‌های توسعه شهری از بالا به پایین و بدون حضور مردم در اکثر موارد بوده است و همین امر یکی از اساسی‌ترین دلایل عدم موفقیت این طرح‌ها در زمینه حل مشکلات بافت‌های فرسوده شهری است.

ظاهر شدن فرسودگی شهری اعم از درون یا حاشیه شهرها منجر به تلاش اندیشمندان در حوزه‌های مختلف علمی جهت جلوگیری، کاهش، ترمیم و حل مشکل فرسودگی گردید و در ادامه مباحث مختلفی مطرح گردید که منجر به بحث سیاست‌های توسعه شهری شامل توسعه درونزا، توسعه متصل و توسعه منفصل یا ناپیوسته گردید که هر یک از این سیاست‌ها بر رویکرد یا رویکردهای شامل بازسازی، بهسازی، نوسازی، مرمت توانمندسازی و بازآفرینی شهری پایدار تاکید کرده‌اند.

هر یک از کشورهای که با این پدیده مواجه بوده‌اند با توجه به ابعاد پدیده و زمان رویاروی با آن از یک

که از این رهگذر بتوان سرزندگی اقتصادی، اجتماعی، محیطی و فرهنگی را بصورت نسبی برای این محدوددهای دارای معضل فرسودگی ایجاد کرد. هدف اصلی این پژوهش ارزیابی میزان موفقیت دفاتر تسهیل‌گری در زمینه دستیابی به اهداف بازآفرینی جامع پایدار شهری است.

برای دستیابی به این هدف بررسی نظریات مختلف و مشخص کردن اصول مشترک و فراگیر و شاخص‌های بازآفرینی شهری پایدار و ارزیابی عملکرد دفاتر تسهیل‌گری بعنوان یک نهاد مردمی در دست‌یابی به اهداف بازآفرینی شهری جامع پایدار ضروری است.

این پژوهش در پی آن است که میزان انطباق اصول، اهداف و شاخص‌های نظری و عملکردی حاکم بر دفاتر (تسهیل‌گری) را با اصول، اهداف و شاخص‌های بازآفرینی شهری مقایسه و میزان انطباق و یا انحراف آن را سنجیده و با یک بررسی میدانی نتایج حاصل از عملکرد این دفاتر را در سطح کلان شهر شیراز مشخص نماید که تا چه میزان به اهداف بازآفرینی شهری پایدار رسیده‌اند، در رسیدن به کدام اهداف موفق و کدام اهداف موفق نبوده‌اند و علل موفقیت یا عدم موفقیت چه می‌باشد.

۱- تدوین و بررسی اصول، اهداف، و شاخص‌های بازآفرینی شهری جمع پایدار در جهان و ایران و سنجش میزان انطباق این مولفه‌ها در جهان و ایران.
۲- بررسی انطباق اصول، اهداف و شاخص‌های تعریف شده دفاتر تسهیل‌گری با اصول، اهداف و شاخص‌های بازآفرینی شهری جامع پایدار.

رویکرد و یاترکیبی از رویکردها از باسازی تا بازآفرینی شهری پایدار بهره‌برده‌اند و رویکرد متاخر که همان رویکرد بازآفرینی شهری جامع پایدار می‌باشد بعنوان آخرین دستاورد از تجارب گذشته حاصل و مورد عمل قرار گرفته است.

یکی از اهداف اصلی در بازآفرینی شهری پایدار حضور و مشارکت مردم بصورت نهادینه شده در قالب تشکل‌های مردم نهاد می‌باشد. در ایران این موضوع براساس بند ۱ ماده ۴۲ فصل هشتم آئین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و بر اساس تصویب نامه شماره ۷/۲/۸۸ هیات وزیران ۱۳۸۷/ت/۴۱۵۲۷ ک مورخ ۷/۲/۸۸ هیات وزیران مورد توجه قرار گرفته است و دستورالعمل، ساز و کار تشکیل دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات بافت‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیررسمی (دفاتر تسهیل‌گری و نوسازی) اعلام گردیده است.

حضور و مشارکت نهادمند مردم در چنین برنامه‌هایی از ضروریات و الزامات موفقیت نسبی این طرح‌ها خواهد بود، لذا توانمندسازی جامعه مدنی و محلی جهت بدست گرفتن سرنوشت خود در این طرح‌ها می‌تواند مشکل گشای خیلی از مسائل باشد. بر همین اساس تلاش‌های در سطح کلان شهر شیراز جهت برون‌سپاری امور از مدیریت تمرکزگرای شهری و رفتن به سمت واگذاری اختیارات و مسئولیت‌ها به جامعه محلی از طریق دفاتر تسهیل‌گری شهری انجام شده است. موفقیت این دفاتر در گرو شناخت فرایند بازآفرینی شهری پایدار، اصول، اهداف، روش‌ها و ابزارهای رسیدن به اهداف آن و انطباق اهداف این دفاتر با اهداف، روش‌ها و شاخص‌های آن می‌باشد

۳- ارزیابی عملکرد دفاتر تسهیل‌گری (نوسازی و بهسازی) در کلان‌شهر شیراز با توجه به اهداف و شاخص‌های بازآفرینی جامع پایدار.

۱-۲- پیشینه تحقیق

شهرداری تهران، (۱۳۹۴). در طرحی به نام: ماهیت، ظرفیت و آینده دفاتر محلی نوسازی (آسیب‌شناسی و ارائه راهکار)، با این ذهنیت به تحلیل پرداخته است: آسیب‌شناسی و ارزیابی عملکرد دفاتر خدمات نوسازی و تدوین چشم‌انداز فعالیت دفاتر محلی در امر نوسازی و بازآفرینی شهری باید در ارتباط با سایر کنشگران به ویژه مجموعه شهرداری، سازمان نوسازی (به عنوان متولی امر) و همچنین ساکنان بافتهای فرسوده صورت گیرد. مریم قدس ولی در پایان نامه کارشناسی ارشد خود دانشگاه هنر تهران، دانشکده هنر و معماری، (۱۳۹۳). تحت عنوان: سنجش عملکرد دفاتر تسهیلگری با تأکید بر مشارکت مردمی؛ نمونه موردی: دفتر تسهیلگری عودلاجان در صدد دستیابی به عوامل تأثیرگذار بر اقدامات دفتر تسهیلگری عودلاجان با تأکید بر مشارکت مردمی، با استفاده از شیوه مطالعات کتابخانه‌ای، برداشت‌های میدانی و مصاحبه‌های ژرفکاوانه و تشکیل گروه‌های کانونی به انجام تحلیل‌های کیفی با استفاده از تحلیل محتوا بر شرح نتایج حاصل از اطلاعات جمع‌آوری شده اقدام نموده است. یافته‌های پژوهش حاضر، مشارکت اجتماعی، ظرفیت‌سازی، ترغیب به مشارکت اجتماعی، تعادل‌بخشی، انسجام اجتماعی، هویت نهادسازی، اعتمادسازی، توانمندسازی ساکنین و توانمندسازی سازمانی را در زمره مؤثرترین عوامل موفقیت دفتر تسهیلگری عودلاجان در جلب

مشارکت مردمی ارزیابی نموده است. محمدی و همکاران، (۱۳۹۲)، در تحقیق خود با نام نقش دفاتر تسهیلگری در سرعت بخشی به شهرسازی مشارکتی در بافتهای فرسوده شهری (موردپژوهی: منطقه ۹ شهرداری تهران)، برآنند تا تا برخی از تجربیات فعالیتهای انجام شده در دفتر تسهیل‌گری و بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ تهران مطرح شود. که نشان می‌دهد این دفاتر توانسته اند با بسترسازی، اعتماد سازی و توانمندسازی زمینه را برای مشارکت مردم در نوسازی بافت فرسوده را فراهم کنند. در حوزه نوسازی بافت مسکونی تا قبل از تشکیل دفاتر خدمات نوسازی، فرایندکار بصورت کاملاً خود جوش و بدون برنامه مدون، با کارایی و بازده پایین و طولانی شدن زمان آن انجام می‌شده است. با تشکیل این دفتر ضمن حذف بروکراسی اداری، توانسته اند شکاف بین مدیریت کلان و مردم را پر نموده و با تسهیلگری و اطلاع‌رسانی موفقیت خوبی در زمینه نوسازی بافت فرسوده محدود مورد نظر بدست آورند. حائری، (۱۳۹۱). نشریه هفت شهر، با نام: معرفی و ارزیابی عملکرد دفاتر خدمات نوسازی (دفاتر تسهیلگری)، در این گزارش به ضرورت مطالعه، بررسی و تصمیم‌گیری در مورد بافتهای فرسوده به صورت اختصاصی و ویژه و جدا از رویه بررسی و تصمیم‌گیری طرح‌های مصوب شهری با توجه به تفاوت ماهیت پدیده‌ها و بسترهای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی طرح‌های شهری با طرح‌های بافت فرسوده اشاره گشت. بر این اساس به مواردی چون روند مشخص و مبتنی بر برنامه ریزی در مراحل طراحی، نظارت و اجرای طرح و تخصیص منابع، ارکان مشخص در اجرایی شدن طرح‌ها، تسلط عوامل غیر

شهر شیراز از طریق مشاهدات میدانی، بررسی اسناد و مطالعات، پرسشنامه و مصاحبه گردآوری می‌شود، پرسشنامه در سه دسته تهیه گردیده است که دسته اول مربوط به مدیران و کارشناسان حوزه مدیریت شهری، دسته دوم مربوط به مدیر عامل و کارشناسان دفاتر تسهیل‌گری و دسته سوم مربوط به افراد در معرض فعالیت دفاتر تسهیل‌گری در جامعه هدف می‌باشد.

در پژوهش حاضر با بررسی و تحلیل محتوای رویکرد بازآفرینی جامع پایدار شهری و با کاربرد استدلال منطقی، جمع بست مولفه‌های بازآفرینی شهری جامع پایدار تبیین گردید. سپس به بررسی پیرامون دفاتر تسهیل‌گری بافت‌های فرسوده شهری (نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده) پرداخته و میزان انطباق شرح خدمات این دفاتر با اصول، اهداف و شاخص‌های رویکرد بازآفرینی شهری جامع پایدار بررسی گردید و به جهت ارزیابی عملکرد آنها نمونه موردی دفاتر تسهیل‌گری در کلان‌شیراز مورد بررسی قرار گرفت. در این پژوهش از سه دسته پرسشنامه استفاده می‌گردد، دسته اول مربوط به مدیران شهری کلان‌شهر شیراز شامل شهردار، معاونین فنی و شهرسازی، معاون اجرایی، معاون حمل و نقل، معاون فرهنگی و معاون اقتصادی و مشارکت‌های مردمی، شهرداران مناطق و معاونین شهرداری مناطقی که دفاتر تسهیل‌گری در آن مناطق حضور دارند، کارشناسان حوزه شهرسازی شهرداری شیراز، مدیر عامل شرکت عمران و بهسازی شهری و کارشناسان این شرکت و مدیران و کارشناسان اداره کل راه و شهرسازی می‌باشد که شامل ۵۰ سوال و سوالات بصورت پنج‌گزینه‌ای هستند. دسته دوم

انسانی، سخت‌افزاری و نرم‌افزاری بر طرح‌ها، عدم انعطاف و تغییرات اساسی، عدم مشارکت و دخالت مردم در روند طراحی و تصمیم‌گیری، عدم تحقق پذیری و تسلط معیارهای کمی به عنوان وجوه افتراق طرح‌های شهری با طرح‌های بافت فرسوده اشاره کرد، همچنین مواردی چون پراکندگی و عدم کارایی قوانین در ارتباط با بافت‌های فرسوده و عدم تطابق مقیاس طرح‌های شهری با حوزه‌های فرسودگی را نام برد. حاجی‌علی‌اکبری، (۱۳۸۸)، چنین بیان می‌دارد که: تجارب سازمان نوسازی شهر تهران موید این نتیجه می‌باشد که تحقق نوسازی جز در قالب تسهیل‌گرانه و بدون توجه به ابعاد و مسایل اساسی بافت‌های فرسوده و فارغ از مشارکت جامعه محلی از امکان تحقق برخوردار نمی‌باشند. تسهیل‌گری در نوسازی بافت‌های فرسوده به معنی اطلاع‌رسانی، آگاهی‌بخشی، جلب مشارکت ساکنان در اجرای برنامه‌های نوسازی، آموزش، توانمندسازی و به طور کلی کلیه اقداماتی است که در طول زمان و با حضور موثر ساکنان بافت‌های فرسوده، منجر به بهبود وضعیت زندگی در اتمام ابعاد آن در یک محدوده فرسوده گردد.

۱-۳- روش شناسی

روش تحقیق حاضر، روش توصیفی و تحلیلی می‌باشد. با توجه به روش تحقیق و فرضیه‌ی پژوهش ابزار و تکنیک‌های مورد استفاده پژوهش در مرحله گردآوری اطلاعات از منابع علمی شامل کتب و مقالات معتبر علمی و در مرحله بررسی نمونه موردی از ابزار پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده میدانی استفاده می‌گردد.

داده‌های این پژوهش در زمینه ارزیابی عملکرد دفاتر تسهیل‌گری و نوسازی بافت‌های فرسوده در کلان

۱-۴- محدوده و قلمرو پژوهش

جامعه مورد مطالعه شامل محلات هدف طرح بازآفرینی شهری درکلان شهر شیراز می‌باشد که شامل ۱۰ محله با وسعت ۹۷۵/۵ هکتار بعلاوه بافت تاریخی فرهنگی شیراز با مساحت ۳۶۰ هکتار است. در این ده محله نه (۹) دفتر تسهیل‌گری استقرار دارد و مشغول فعالیت می‌باشد. از سال ۱۳۸۹ اولین دفتر تاسیس گردیده است و مابقی طی سال‌های ۹۱ الی ۹۳ تاسیس گردیده‌اند.

پرسشنامه‌ای است که مربوط به مدیر عامل دفتر تسهیل‌گری بافت فرسوده و کارشناسان آن دفاتر می‌باشد که مشتمل بر ۵۰ سوال پنج‌گزینه‌ای است. دسته سوم پرسشنامه‌ای است که مخصوص ساکنان بافت‌های فرسود است، به منظور ارزیابی فعالیت این دفاتر از نگاه کسانی که قرار بوده است به عنوان جامعه هدف مشکلات آنها رفع گردد، می‌باشد این پرسشنامه مشتمل بر ۴۰ سوال پنج‌گزینه‌ای است. به منظور برآورد حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شده که بر این اساس از کل جامعه‌ی آماری ۲۸۵ نفر به عنوان نمونه انتخاب شده‌اند. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم افزار spss استفاده شده است.

جدول ۲: نام، جمعیت و مساحت محلات هدف بازآفرینی شهری

ردیف	نام منطقه حاشیه نشین	میزان جمعیت منطقه (نفر)	مساحت منطقه (هکتار)
۱	محله سعدی	۴۸۴۰۹	۳۷۳
۲	سهل آباد	۱۷۶۵۲	۱۵۶
۳	مهدی آباد	۱۷۱۳۴	۱۲۸
۴	شیخ علی چوپان	۱۷۰۸۴	۶۵،۵
۵	دهیاله	۴۴۹۹۸	۷۳
۶	کوشک میدان	۲۱۰۲۰	۷۶
۷	شهرک بهار	۱۳۱۰۵	۳۴
۸	گودشیری	۲۸۶۷	۹
۹	دباغی	۴۴۴۳	۳۱
۱۰	گودگلکوب	۵۸۰۸	۳۰
۱۱	جمع	۱۹۲۵۲۰	۹۷۵/۵

ماخذ: نگارندگان

عنوان جایگزینی برای نوسازی شهری در عرصه ادبیات شهرسازی بکار رفت. "کوچ" رابرتز در مقدمه کتاب بازآفرینی شهری یکی از جامع‌ترین نگرش‌ها در تعریف بازآفرینی را ارائه نموده است: "بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. بازآفرینی شهری، عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه

۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

۱-۲- واژه regeneration از ریشه regenerate به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن، از نو رشد کردن بوده و همچنین در تعریف این عبارت گفته می‌شود که به معنای تولید طبیعی، بخشی از یک تمامیت زنده می‌باشد که در معرض نابودی قرار گرفته است. (Robert, 2000) به نقل از لطفی، ۱۳۹۰: (۷۹). این واژه به شکل گسترده‌ای پس از ۱۹۹۵، به

هایکینز و دیگران (۱۹۹۶) الگوی نوینی را معرفی می‌نمایند که هر گونه طرح باز آفرینی می‌بایست به تمایلات و سیاستهای اقتصادی-اجتماعی پایدار واقعی، مرتبط با مسائل گسترده تری توجه داشته باشد (hopkinsetal, 1997).

رابرتز شراکت، راهبرد و پایداری را به عنوان گروهی از رویکردها معرفی می‌نماید که می‌توانند نیروی محرکه باز آفرینی موفق باشند (Robert, 2000).

مفاهیم کلیدی که باز آفرینی شهری پایدار را شکل می‌دهند، در راستای توسعه پایدار، چهار اصل پذیرفته شده کلی توسعه پایدار، "پیشرفت اجتماعی که نیازهای همه را برآورده کند، محافظت موثر از محیط زیست، استفاده از منابع طبیعی و حفظ سطوح بالای اشتغال و ثابت رشد اقتصادی" است (Detr, 2000).

"توروک با تاکید بر ویژگی‌های مکان معتقد است که "بازآفرینی شهری در جوهره و ذات خود بر آن است تا با شرکت دادن ساکنین و دیگر ذینفعان و ذی نفوذان با در بر گرفتن اهداف و فعالیتها و با کار مشترک بین تمامی دست اندرکاران، طبیعت مکان را تغییر دهد" (turok, 2004: III).

لازمه بازآفرینی شهری پایدار، همکاری اجتماعات محله ای و رسیدن به توافق عمومی است. لازم است تا اتحاد و ائتلاف راهبردی تشکیل شود و ظرفیت گروه‌های ذی نفع برای مشارکت و رهبری فرآیند بازآفرینی شهری توسعه یابد، برای این کار لازم است تا اجتماع محله ای، چشم اندازی از محله و منطقه باز آفرینی شده را بسط و توسعه دهد، انگاه این چشم انداز سیاست‌هایی را برای پایدار کردن بازآفرینی فراهم آورد (Luda, 2003).

اقداماتی که به حل مسائل شهری بینجامد، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی، بافتی که دستخوش تغییر شده را به وجود آورد" (Roberts, 2000: 19). رابرتز در اینجا تاکید بر حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی دارد.

رابرتز و سایکس در یک جمع بندی در سال ۲۰۰۰ و در آغاز هزاره سوم میلادی بر این عقیده اند که سه موضوع کلیدی: نیاز به یک رویکرد جامع که باموضوعات اجتماعی و اقتصادی سروکار دارد، تدوین چشم انداز راهبردی یکپارچه بلند مدت و در پیش گرفتن اهداف توسعه پایدار، ماهیت، محتوا و شکل نظریه و عمل بازآفرینی شهری را در آینده تعریف خواهد کرد (Robert and Sykes, 2000).

فرایند بازآفرینی شهری پایدار (SUR) ابه طور خلاصه شامل تجزیه و تحلیل، اجرا، خروجی‌ها و نتایج حاصل می‌باشد. در این فرایند بر اساس دیدگاههای متاخر نه تنها خروجی‌ها بلکه نتایج و پیامدهای آن حاکی از نگاه هزار سوم بر مبنای محیط‌های شهری سرزنده و قابل زندگی، سلامت و به لحاظ اقتصادی شکوفا اعتبار می‌یابد.

تجربیات حاصل شده از بازآفرینی دهه‌های ۷۰ و ۸۰ میلادی این بود که باز آفرینی چیزی بیش از بحث آجر و ملات است. در ادغام با این فرایند تغییر، ظهور بحث پایداری بوده است و ادراک این مقوله که شهرها به طرز فزاینده ای نا پایدار می‌گردند و کیفیت زیست محیطی برای نسلهای آینده به شدت کاهش و تنزل می‌یابد (black man, 1995).

با آن مواجه بوده‌اند و بر اساس شرایط خاص اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی، اصولی را به عنوان پایه بازآفرینی شهری پذیرفته و براساس آن اصول اقدام به تهیه برنامه جهت تجدید حیات بافت‌های فرسوده در ابعاد مختلف کرده‌اند.

۲-۲- بررسی اهداف بازآفرینی شهری در جهان و

ایران

بازآفرینی شهری جامع پایدار به عنوان رویکرد متاخر در تعدادی از کشورها از جمله فرانسه، انگلیس، آمریکا، کانادا، ترکیه، چین تجربه شده و این کشورها باتوجه به مشکلاتی که بافت‌های فرسوده شهری آنها

جدول ۱: اصول بازآفرینی شهری جامع پایدار در تعدادی از کشورهای جهان و ایران

بعد اقتصادی	بعد اجتماعی	بعد کالبدی	بعد زیست محیطی	اندیشه‌ها و رویدادهای مؤثر
به عنوان راهبردی سیاسی	تلفیق راهبردهای اقتصادی اجتماعی و فرهنگی	استفاده مجدد و تطبیق یافته از ساختار کالبدی موجود توانمندسازی ساختارهای کالبدی قدیمی طراحی واحدهای همسایگی با تکیه بر ارزش‌های زیبایی شناختی و اجتماع مدارانه	بازیافت اراضی درون شهرها حفاظت از عرصه‌های طبیعی	مشارکت شهروندان و ارتباط با نهادهای مدیریت شهری ترویج توسعه درونی و مبارزه با پراکنده رویی تاکید بر نظام برنامه ریزی در سطح کلان و منطقه ای
طراحی برای دو مقیاس جهانی و محلی	تلفیق راهبردهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مدیریت یکپارچه شهری ترویج حیات مدنی	توسعه از درون	استفاده مؤثر از رویدادهای طبیعی در طراحی	سرمایه گذاری فعال روی هسته‌های متروک شهری برنامه ریزی مشارکتی استفاده مجدد از میراث معماری و شهری
توسعه اقتصادی متوازن با توسعه‌های اجتماعی و حفاظت از میراث تاریخی شهری و طبیعی	حضور رنگ مایه‌های فلسفی در طراحی شهری تاکید بر ویژگی‌های فرهنگی اجتماعی و حیات مدنی	نوکردن شهر برای ورود به زمانه ای جدید نوپادمان گرایی طرح‌های ساختاری - راهبردی بر مبنای پروژه‌های شهری	استفاده مجدد از فضاهای شهری و تهور در تغییر دادن ترکیب کالبدی در عین حفاظت از میراث	رفع گسست‌های کالبدی- اجتماعی و فرهنگی تثبیت نظام دو سطحی راهبرد - عمل تکوین نظام یکپارچه باز آفرینی شهری
سرمایه گذاری فعال روی هسته‌های متروک شهری ادغام توسعه اقتصادی	طراحی برای مردم حفظ میراث فرهنگی	ایجاد شبکه یکپارچه استفاده بهینه از زمین تحریک فضای عمومی ترویج ساخت زیبا و متنوع	ساخت جوامع سالم و پایدار	ایجاد یک چشم انداز بلندمدت
سرمایه گذاری فعال روی هسته‌های متروک شهری طراحی برای دو مقیاس جهانی و محلی توسعه اقتصادی علاوه بر توسعه کالبدی	تقویت نقش مردم در طراحی و اجرای طرح ایجاد سرزندگی اجتماعی	تجهیز و مقاوم سازی شهرها ارتقاء هویت شهری	تداوم اقدامات توسعه ای و ارزشهای زیست محیطی	همه جانبه نگر توجه به بافت‌های فرسوده و قدیمی و رفع ناپایداری آنها،
سرمایه گذاری فعال روی هسته‌های متروک شهری	مشارکت شهروندان و ارتباط با نهادهای مدیریت شهری ترویج حیات مدنی استفاده مجدد از میراث معماری و شهری	استفاده مجدد و تطبیق یافته از ساختار کالبدی موجود بازیافت اراضی درون شهرها	تداوم اقدامات توسعه ای و ارزشهای زیست محیطی	استفاده مجدد از میراث معماری و شهری تغییر دادن ترکیب کالبدی در عین حفاظت از میراث تکوین نظام یکپارچه باز آفرینی شهری

ماخذ: نگارندگان

۴- تحقق حکمروایی شهری در راستای احیاء و ارتقای انسجام اجتماعی ساکنان محله‌ها و محدوده‌های هدف در برنامه بازآفرینی شهری پایدار. چنانکه ملاحظه می‌گردد اهداف مطرح شده در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و حقوق شهروندی قابل دسته‌بندی هستند (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳: ۱۰).

در ایران به منظور تسهیل در برنامه احیاء، نوسازی، بهسازی و بازآفرینی شهری جامع پایدار در محدوده بافت‌های فرسوده شهری شامل پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی که در اثر گسترش بی‌رویه شهرهای در عرصه کنونی شهر ادغام شده‌اند و سکونتگاه‌های غیررسمی که در محدوده شهرها قرار دارند، بافت‌های میانی و بافت‌های تاریخی این دفاتر تشکیل گردیده است. براساس شرح خدمات و قوانین تشکیل دفاتر تسهیل‌گری، این دفاتر با طی فرایندی، اقداماتی باید انجام دهند تا به هدف ایجاد سرزندگی اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی در محدوده‌های هدف برسند که این اقدامات قابل دسته‌بندی در ۱- حوزه شناخت محدوده هدف در تمام ابعاد (تهیه بانک اطلاعاتی، شناخت ابعاد مختلف محله (اقتصادی، اجتماعی، هویتی، فرهنگی و...)) ۲- در حوزه برنامه ریزی و مطالعات (تدوین چشم انداز، برنامه اقدامات، تهیه طرح ساماندهی محله، مستند سازی، تفاهمات بین سازمانی) ۳- در حوزه بستر سازی (آگاهی بخشی، نهاد سازی، آموزش) و توانمندسازی (فرهنگی، روانی، اقتصادی، اجتماعی) ۴- در حوزه نوسازی (نوسازی مردمی، پروژه‌های محرک توسعه و ارزش افزا (تعریف، نظارت، کنترل پروژه)، پروژه‌های خدماتی)، می‌باشد.

علی‌رغم تفاوت در قوانین، برنامه‌ها و مدل‌های مواجهه بین کشورها تاکید بر موضوعاتی همچون ارتقاء محیطی، توسعه اقتصادی و شمول اجتماعی است که هر سه از پایه‌های سیاست بازآفرینی پایدار شهری هستند (ایزدی، ۱۳۸۹: ۳۴-۳۳).

چنانکه ملاحظه می‌گردد در یک جمع‌بندی از تجارب جهانی می‌شود گفت که:

۱- بازآفرینی شهری ظرفیت بالایی در پرداختن به ابعاد متنوع واقعیت شهر تحت عنوان ساختارهای کالبدی و اجتماعی دارد.

۲- در دو سطح راهبرد- اجرا کارآمد ظاهر شده است.
۳- تصویری متوازن از دگردیسی و پایای ارائه کرده است.

۴- یکپارچه‌نگری، تعامل‌گرایی و تقسیم‌کار میان نیروهای شکل‌دهنده کالبدی- فضایی شهرها و توسعه اجتماعی و کارکردی در آن صورت می‌پذیرد.

۵- بازآفرینی در جنبه‌های اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و زیست محیطی مطرح شده است.

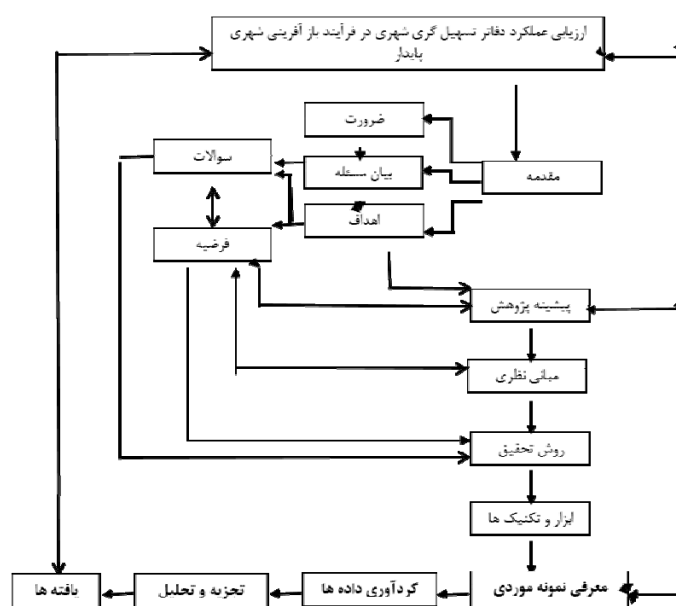
۲-۳- اهداف بازآفرینی شهری در ایران

بررسی اسناد مختلف مرتبط با بازآفرینی بافت‌های فرسوده در ایران نیز نشان می‌دهد که چهار محور کلیدی به عنوان اهداف کلان در فرایند تدوین برنامه بازآفرینی شهری پایدار مدنظر قرار گرفته است:

۱- ارتقاء تاب‌آوری شهری، تجهیز و مقاوم‌سازی شهرها در مواجهه با سوانح.

۲- کاهش فقر شهری با رویکرد توانمندسازی ساکنان محدوده‌های هدف و پیش‌گیری از بازتولید فقر در این محدوده‌ها.

۳- ارتقاء هویت و منزلت مکانی و حفاظت از ارزش‌ها در محدوده‌ها و محله‌های هدف.



تصویر ۱: مدل مفهومی تحقیق

۳- تحلیل یافته‌ها

۳-۱- تحلیل داده‌ها

در این بخش ابتدا به ساکن به معرفی محدوده مورد مطالعه اقدام شده و در ادامه به بررسی مشکلات و استراتژی‌های توسعه (هدف، راهکار و شاخص)، با

توجه به شناخت محدوده‌ها پرداخته شده و در قالب جدول ارائه گردیده است. جداول مشتمل بر ابعاد مختلف اثر گذار بر بافت‌های مورد نظر هستند و شامل ابعاد: اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی هستند.

جدول ۳: مشکلات، اهداف، راهکارها و شاخص‌های بازآفرینی شهری جامع پایدار در بعد اجتماعی

بعد	مشکل	هدف	راهکار	شاخص
اجتماعی	عدم مشارکت مردم	ایجاد روحیه مشارکت در ساکنین	ایجاد نهادی مردم نهاد، بستر سازی جهت فعالیت‌های جمعی در ابعاد مختلف، توجه به نظرات ساکنین در تهیه، اجرا و بهره برداری از پروژه‌ها	تعداد نهادهای مدنی ایجاد شده، تعداد گروه‌های ایجاد شده در زمینه فعالیت‌های مختلف، درصد افرادی که احساس می‌کنند به نظریات آنان در تهیه و اجرای طرح‌های واقع در محله توجه شده است
	عدم تعلق خاطر به محله	ایجاد تعلق خاطر به محله	افتخار به حضور در محله	درصد ساکنینی که از سکونت در محله احساس رضایت می‌کنند
	بی هویتی	ایجاد یا احیاء هویت	ایجاد هویت قابل تشخیص	احیاء یا ایجاد عناصر هویت ساز در زمینه اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، محیطی
	ناهنجاری‌های اجتماعی	کاهش ناهنجاری	آموزش و پیشگیری	تعداد دوره‌های آموزشی و تعداد افراد آموزش دیده در زمینه کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی
	بی سوادی	افزایش سواد	ایجاد امکانات آموزش رسمی و غیررسمی	تعداد افراد آموزش دیده لازم‌التعلیم بصورت رسمی و تعداد افراد آموزش دیده بصورت غیررسمی
	مهاجرت از محل	کاهش مهاجرت	ایجاد سرزندگی اجتماعی	ثبات سکونت برابر با میانگین شهر
	وجود مهاجرین خارجی	کاهش مهاجرین خارجی	ایجاد مطلوبیت برای ادامه حضور افراد محله	تعداد مهاجرین خارجی در محله نسبت به میانگین شهر

ماخذ: نگارندگان

جدول ۴: مشکلات، اهداف، راهکارها و شاخص‌های بازآفرینی شهری جامع پایدار در بعد اقتصادی

بعد	مشکل	هدف	راهکار	شاخص
اقتصادی	درآمد پائین و فقر اقتصادی	افزایش درآمد	افزایش درآمد یا کاهش هزینه‌ها	درآمد ماهیانه نسبت به میانگین شهر
	بیکاری	اشتغال	ایجاد فرصت‌های شغلی	درصد بیکاری نسبت به میانگین شهر
	عدم امنیت شغلی	امنیت شغلی	افزایش پوشش بیمه	درصد افراد تحت پوشش بیمه نسبت به کل شهر
	عدم مهارت شغلی	ایجاد مهارت شغلی	آموزش فنی و حرفه‌ای	درصد تعداد افراد آموزش دیده در زمینه شغلی نسبت به میانگین شهر

ماخذ: نگارندگان

جدول ۵: مشکلات، اهداف، راهکارها و شاخص‌های بازآفرینی شهری جامع پایدار در بعد کالبدی

بعد	مشکل	هدف	راهکار	شاخص
کالبدی	ناپایداری	پایداری	رعایت مقررات فنی، مقاوم سازی	میانگین عمر ساختمان نسبت به کل شهر، استفاد از مصالح بادوام، مهندس ناظر،
	ریزدانگی	ایجاد فضاهای شهری	تجمع	مساحت عرصه و اعیان واحدهای مسکونی نسبت به میانگین اندازه قطعات در شهر
	نفوذ ناپذیری	نفوذپذیری	تعریض معابر، احداث دسترسی، پالایش نقش و عملکرد کاربری‌ها	دسترسی به خدمات
	آشفتگی بصری	رعایت ضوابط سیما و منظر	نما، ارتفاع، محل قرارگیری توده ساختمانی، خط آسمان	رعایت ضوابط سیما و منظر
	عدم وجود مراکز خدمات عمومی	ایجاد مراکز خدمات عمومی	احداث مراکز آموزشی، تفریحی، فضای سبز، فرهنگی و مذهبی، بهداشتی و درمانی، تجاری	میزان سرانه خدمات عمومی نسبت به میانگین سرانه شهر

ماخذ: نگارندگان

جدول ۶: مشکلات، اهداف، راهکارها و شاخص‌های بازآفرینی شهری جامع پایدار در بعد زیست محیطی

بعد	مشکل	هدف	راهکار	شاخص
زیست محیطی	عدم دفع بهداشتی فاضلاب	دفع بهداشتی فاضلاب	اجرای طرح فاضلاب، ایجاد تصفیه خانه فاضلاب، احداث چاه‌های جذبی، احداث سپتیک	تعداد واحدهای وصل به سیستم فاضلاب نسبت به میانگین شهر
	عدم جمع‌آوری و دفع بهداشتی زباله	جمع‌آوری و دفع بهداشتی زباله	آموزش، دسترسی، استفاده از امکانات و وسایل جمع‌آوری و دفع بهداشتی زباله	تعداد دفعات حمل زباله در شبانه روز نسبت به میانگین شهر
	آلودگی هوا	کاهش آلودگی هوا	پالایش عملکرد، شناسایی و انتقال منابع آلودگی، ایجاد فضای سبز	میزان آلودگی هوا نسبت به میانگین شهر
	آلودگی معابر	رفع آلودگی	بهسازی سطح معابر و پیاده‌روها، احداث مجاری دفع آبهای سطحی	مساحت معابر فاقد پوشش آسفالت نسبت به میانگین شهر

ماخذ: نگارندگان

فعال بروی هسته‌های متروک شهری را مورد توجه قرار داده اند و در آمریکا به عنوان یک راهبرد سیاسی مد نظر می‌باشد. در انگلیس تاکید بر طراحی در دو

بر اساس بررسی تجارب کشورهای بکارگیرنده رویکرد بازآفرینی، مشخص گردید در بعد اقتصادی در ایران، ترکیه، چین مشابه هم راهبرد سرمایه‌گذاری

بررسی، اصول و اهداف بازآفرینی شهری با تاکید بر محیط فرهنگی، اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و زیست محیطی خاص خود از اصول جهانی نیز تبعیت می‌کند.

همچنین با بررسی شرح خدمات دفاتر تسهیل‌گری (دفاتر نوسازی و بهسازی) بافت‌های فرسوده و مقایسه آن با اصول، اهداف و شاخص‌های مورد نظر بازآفرینی شهری مشخص گردید که در شرح خدمات تهیه شده به این اصول کاملاً توجه شده است، اما اینکه در مقام عمل نیز این دفاتر توانسته اند به اهداف مورد نظر بازآفرینی شهری پایدار برسند یا خیر نیاز به یک ارزیابی میدانی از جامعه هدفی بود که این دفاتر جهت بازآفرینی آنها ایجاد گردیده بودند، که برای نیل به این منظور در یک بررسی و تحقیق صورت گرفته در مورد دفاتر تسهیل‌گری در کلان‌شهر شیراز با استفاده از بررسی اسناد، مشاهدات میدانی، مصاحبه با متخصصین، مردم و با استفاده از پرسشنامه به گردآوری اطلاعات مبادرت گردید و با استخراج اطلاعات و تجزیه و تحلیل آن (در مورد اطلاعات پرسشنامه) با استفاده از برنامه spss میزان دستیابی این دفاتر به اهداف بازآفرینی شهری از دیدگاه سه گروه از جامعه نمونه بررسی گردید، گروه اول که مورد بررسی قرار گرفتند و دیدگاه آنها در مورد میزان موفقیت دفاتر مورد ارزیابی قرار گرفت کارشناسان و مدیران شهری اعم از ستادی و صف بودند، گروه دوم مدیر عاملان و کارشناسان دفاتر تسهیل‌گری بودند و گروه سوم مردم ساکن در محلات بافت‌های فرسوده که دفاتر تسهیل‌گری در آنها مستقر هستند و با فعالیت‌های این دفاتر در محل

مقیاس جهانی و محلی است و در فرانسه توسعه اقتصادی متوازن با توسعه‌های اجتماعی و حفاظت از میراث تاریخی و شهری مد نظر است بر این اساس مشخص می‌گردد که در این کشورها توجه به بعد اقتصادی بازآفرینی شهری مورد تاکید است و از این جهت دارای وجه اشتراک هستند.

در بعد اجتماعی در کشورهای مورد بررسی بر تلفیق راهبردهای اقتصادی و اجتماعی و با تاکید بر نقش مردم در فرآیند بازآفرینی شهری جامع پایدار پرداخته شده است و بصورت خاص در کشورهای انگلیس و فرانسه ترویج حیات مدنی در مناطق هدف بازآفرینی شهری مورد نظر قرار گرفته است.

در بعد کالبدی بر راهبرد توسعه شهر از درون استفاده مجدد و تطبیق یافته از ساختار کالبدی موجود، توانمندسازی و مقاوم‌سازی ساختارهای قدیمی کالبدی، بازیافت اراضی موجود درون شهرها و ارتقاء هویت شهری فصل مشترک در کشورهای مورد بررسی است.

در بعد زیست محیطی اشتراک در زمینه‌های حفاظت از عرصه‌های طبیعی و استفاده موثر از عوامل طبیعی در طراحی، استفاده مجدد از فضاهای شهری و تهویر در تغییر دادن ترکیب کالبدی در عین حفاظت از میراث، تداوم اقدامات توسعه‌ای و ساخت جوامع سالم پایدار، در کشورهای مورد بررسی وجود دارد.

علیرغم تفاوت در قوانین، برنامه‌ها و مدل‌های مواجهه با پدیده فرسودگی در کشورها تاکید بر موضوعاتی همچون ارتقای محیطی، توسعه اقتصادی و شمول اجتماعی است، بر اساس تحلیل انجام شده توجه کشورها به مقوله‌های پیش گفته مشخص می‌گردد، در ایران نیز همانند دیگر کشورهای مورد

سکونت و محله خود در ارتباط بودند مورد ارزیابی قرار گرفتند. شاخص‌های مندرج در جدول زیر مورد ارزیابی قرار گرفتند.

بررسی موفقیت عملکرد دفاتر تسهیل‌گری در جهت تحقق بازآفرینی شهری جامع پایدار با ۴ شاخص

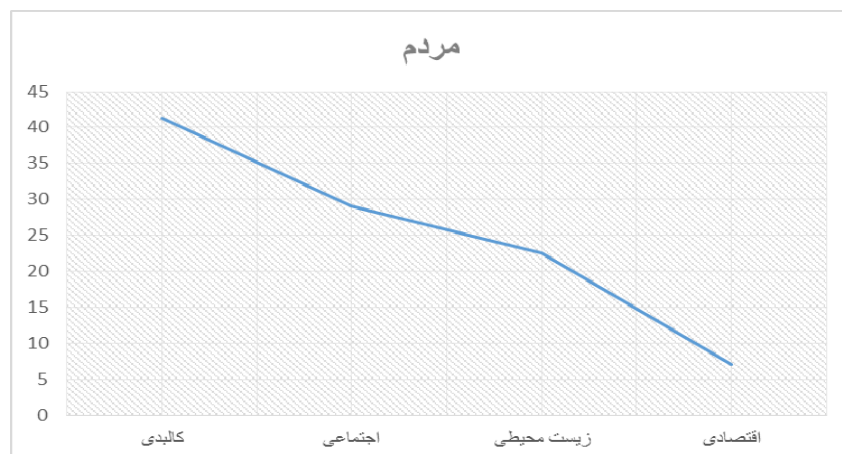
قرار گرفت:

جدول ۷: معیارها و شاخص‌های اتخاذ شده در تحقیق

ردیف	شاخص‌ها		
۱	کالبدی	اجتماعی	زیست محیطی
۱	عمر ساختمان	امنیت	دفع بهداشتی زباله
۲	شبکه معابر	هویت	دفع بهداشتی فاضلاب
۳	دسترسی به خدمات	تعلق خاطر	افزایش بهداشت شبکه معابر
۴	استفاده از مصالح با دوام	مشارکت	کاهش آلودگی هوا
۵	صدور پروانه	ایمنی	-
۶	رعایت ضوابط سیما و منظر	-	-
۷	ساخت و ساز ایمن و مهندس ناظر	-	-

جدول ۸: نتایج ارزیابی عملکرد دفاتر تسهیل‌گری از نظر مردم

ردیف	شاخص	درصد	میزان موفقیت	به ترتیب از بالاترین امتیاز	توضیحات
۱	کالبدی	۴۱,۳	کاملاً موفق	۱	از نظر مردم شاخص کالبدی و اجتماعی کاملاً موفق می‌باشد.
۲	اجتماعی	۲۹,۱	کاملاً موفق	۲	
۳	زیست محیطی	۲۲,۵	موفق	۳	
۴	اقتصادی	۷,۱	موفق	۴	
۵	-	۱۰۰	-	-	



تصویر ۲: نظر مردم پیرامون دفتر تسهیل‌گری

و زیر شاخص‌های آن موفق تر بوده اند و به اهداف مورد نظر بیشتر دست یافته اند، در مراحل بعد به

چنانکه از جدول ۸ و تصویر ۲ استنباط می‌گردد از نظر مردم، دفاتر تسهیل‌گری در زمینه دستیابی به اهداف بازآفرینی شهری جامع پایدار در مقوله کالبدی

ترتیب جنبه اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی قرار گرفته است.

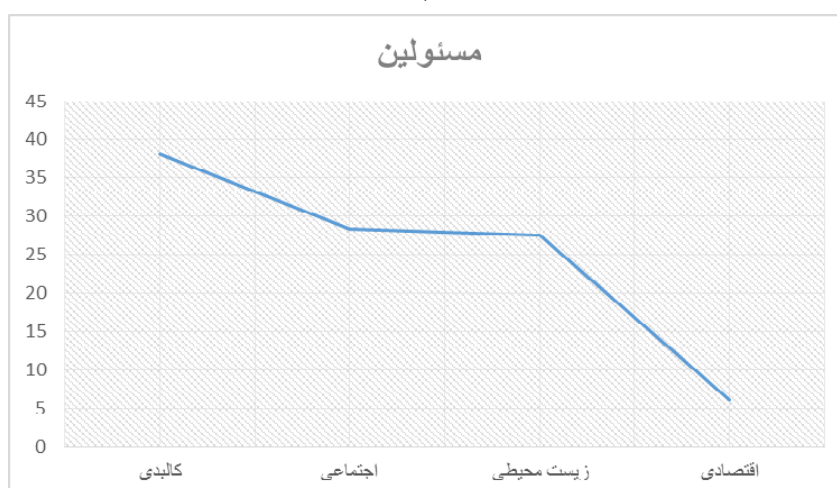
جدول ۹: محاسبات مربوط به اطلاعات پرسشنامه ای مسئولان (مدیران و کارشناسان مدیریت شهری)

ردیف	شاخص	درصد	میزان موفقیت	به ترتیب از بالاترین امتیاز	توضیحات
۱	کالبدی	۳۸,۱	کاملاً موفق	۱	از نظر مسئولان
۲	اجتماعی	۲۸,۴	کاملاً موفق	۲	شاخص کالبدی و
۳	زیست محیطی	۲۷,۵	کاملاً موفق	۳	اجتماعی و زیست
۴	اقتصادی	۶	موفق	۴	محیطی کاملاً موفق
۵	-	۱۰۰	-	-	می‌باشد.

اهداف کالبدی کاملاً موفق عمل کردند و در رتبه‌های بعدی به ترتیب در ابعاد اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی موفق بوده‌اند.

براساس یافته‌های جدول ۹ از نظر مسئولان و مدیران شهری اعم از شهرداری، راه و شهرسازی، استانداری، شرکت عمران و بهسازی و سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری، دفاتر تسهیل‌گری در رسیدن به

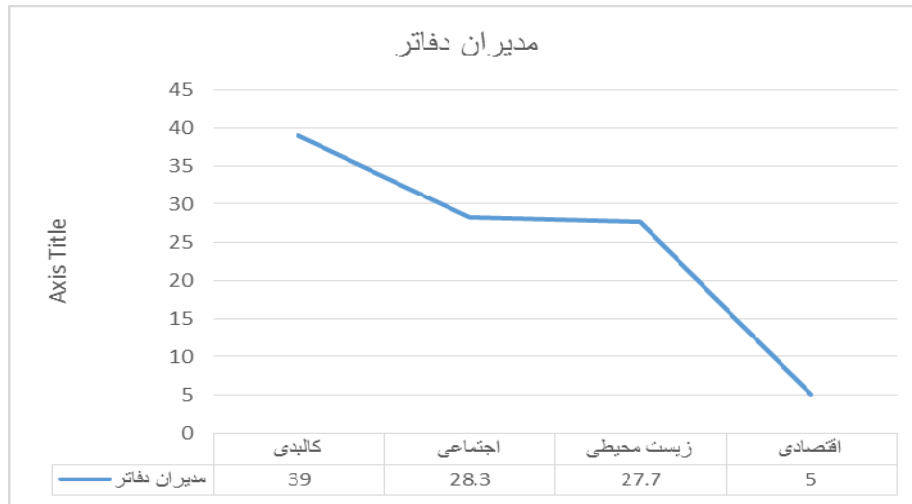
تصویر ۳: نظر مسئولان پیرامون دفتر تسهیل‌گری



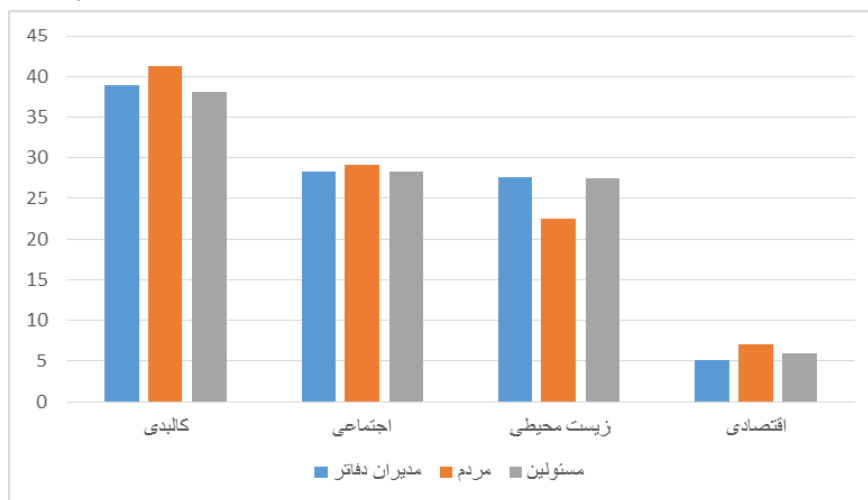
جدول ۱۰: محاسبات مربوط به اطلاعات پرسشنامه ای مدیران و کارشناسان دفاتر تسهیل

ردیف	شاخص	درصد	میزان موفقیت	به ترتیب از بالاترین امتیاز	توضیحات
۱	کالبدی	۳۹	کاملاً موفق	۱	از نظر مدیرعاملان
۲	اجتماعی	۲۸,۳	کاملاً موفق	۲	و کارشناسان دفاتر
۳	زیست محیطی	۲۷,۷	موفق	۳	شاخص کالبدی و
۴	اقتصادی	۵	موفق	۴	اجتماعی و کاملاً موفق
۵	-	۱۰۰	-	-	می‌باشد.

تصویر ۴: نظر کارشناسان دفاتر تسهیل‌گری پیرامون دفاتر تسهیل‌گری



تصویر ۵: مقایسه موفقیت شاخص‌ها از دید مسئولان، مدیران دفاتر و مردم



۴- نتیجه‌گیری

براساس بررسی صورت گرفته مشخص گردید دفاتر تسهیل‌گری در زمینه دستیابی به اهداف بازآفرینی شهری جامع پایدار در شهر شیراز موفق عمل کردند و هریک از گروه‌های در ارتباط با این دفاتر (مردم، مسئولان شهری و متولیان محلی دفاتر تسهیل‌گری)، میزان موفقیت در دستیابی به اهداف در یک بعد از ابعاد مورد نظر از معیارهای کالبدی، اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی را بیشتر ارزیابی کرده‌اند.

- با توجه به محاسبات صورت گرفته:

شاخص کالبدی: اول از نظر مردم، دوم مدیران دفاتر، سوم مسئولان دارای موفقیت بوده است.
 شاخص اجتماعی: اول از نظر مردم، دوم مسئولان، سوم مدیران دفاتر دارای موفقیت بوده است.
 شاخص زیست محیطی: اول از نظر مدیران دفاتر، دوم مسئولان، سوم مردم دارای موفقیت بوده است.
 شاخص اقتصادی: اول از نظر مردم، دوم مسئولان، سوم مدیران دفاتر دارای موفقیت بوده است.

بعد کالبدی:

از نظر مردم فعالیت دفاتر تسهیل‌گری در بعد کالبدی موفقتر بوده است که علاوه بر تحلیل‌های آماری، بازدیدهای میدانی نیز گواه بر این امر است. چنانکه بعد از راه اندازی دفاتر تسهیل‌گری مقاوم‌سازی، مرمت، بهسازی و بازسازی بافت فرسوده در محلات هدف کم و بیش صورت گرفته است و مردم با توجه به میزان ارتباط با دفاتر و ملموس و محسوس بودن آن نوع از فعالیت این دفاتر در مورد آنها اظهار نظر و ارزیابی کرده‌اند، بعد کالبدی اهداف مورد نظر این دفاتر برای مردم ساکن در این محلات قابل تشخیص تر بوده است ضمن اینکه برجسته‌ترین فعالیت مشهود این دفاتر نیز در همین بعد است، با توجه به تهیه طرح‌های موضعی برای این محلات توسط این دفاتر و تسهیل کردن فرایند اجرای این طرح‌ها که نهایتاً منجر به بازسازی، بهسازی، مرمت و مقاوم سازی ساختمان‌ها و استفاده از اراضی رها شده، پیشنهاد تعریض یا اصلاح معابر، تجمیع پلاک‌های با مساحت کم با یکدیگر، مکان‌گزینی و پیشنهاد خدمات و تاسیسات و تجهیزات مورد نیاز محلات هدف گردیده، این ارزیابی دور از انتظار نبود، ضمن این که از شاخص‌های ملاک تعیین بافت فرسوده در اسناد فرادست، عرض کم معابر، ریز دانگی، ناپایداری کالبدی و ساختمانی تعیین گردیده است، این دفاتر در فرایند اقدامات مستمر و رو به تکامل خود منجر به بهبود مستمر و تدریجی این شاخص‌ها در محلات گردیده‌اند، هرچند که بعضی از این اقدامات بصورت مستقیم توسط این دفاتر صورت نمی‌گیرد اما ایجاد زمینه و بستر سازی و در بعضی موارد

پیگیری حل این معضلات توسط دفاتر تسهیل‌گری انجام می‌شود.

بعد اجتماعی:

مردم جامعه هدف، دستیابی به شاخص‌های اجتماعی توسط این دفاتر را در رتبه دوم ارزیابی نموده‌اند، که شامل زیر شاخص‌های امنیت، هویت، تعلق خاطر، مشارکت و ایمنی بوده است، به عبارت دیگر وضعیت این شاخص‌ها بعد از شروع فعالیت دفاتر بهبود یافته است. امنیت یکی از زیر شاخص‌های اساسی در جوامع انسانی می‌باشد که تاثیر زیادی بر پایداری محلات دارد و احساس عدم امنیت با عدم تمایل به ادامه اختیاری زندگی در محل‌های نا امن مشخص می‌گردد، این شاخص متأثر از مولفه‌های زیادی است که شامل مولفه‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، مذهبی و کالبدی می‌باشد، تعیین میزان اثر گذاری و سهم هر یک از این مولفه‌های نیاز به تحقیق و پژوهش‌های عمیقی در این زمینه دارد، اما اینکه چرا مردم جامعه هدف در ارزیابی خود دستیابی به این شاخص را موفق ارزیابی نموده‌اند ضمن متأثر بودن از تجارب شخصی که در مدت زمان سکونت که در این محلات بوده‌اند حاصل گردیده است، یکسری اقداماتی که بستر آن توسط این دفاتر ایجاد گردیده و توسط بخش خصوصی یا عمومی انجام شده می‌تواند در این ارزیابی موثر باشد. چنانکه با تعریض معابر در بعضی از محلات هدف، استفاده مجدد از ساختمان‌های رها شده، از بین بردن کنج‌های خلوت که در معرض دید قرار نداشته‌اند، روشنایی معابر، ایجاد فضاهای عمومی جدید که منجر به حضور بیشتر افراد محلی در محلات گردیده، افزایش تعاملات اجتماعی که منجر به شناخت بیشتر ساکنین

مورد مسیر، عدم استطاعت مالی بعضی از واحدها جهت پرداخت حق انشعاب و استفاده از چاه‌های جذبی، محدودیت اعتبارات عمومی چندان موفقیتی حاصل نگردیده است هر چند که در بعضی از محلات فعالیتهای در این زمینه انجام شده و وضعت نسبت به گذشته بهبود یافته است.

بعد اقتصادی:

شاخص اقتصادی که با زیر شاخص‌های درآمد، اشتغال و مهارت شغلی مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند در رتبه چهارم از نظر مردم قرار گرفته‌اند، از آنجاییکه این دفاتر اختیاراتی در زمینه مباحث اقتصادی بویژه در چارچوب شاخص‌های مورد ارزیابی نداشته‌اند این نتیجه به نظر منطقی می‌رسد، هرچند که زمینه‌های جهت دستیابی به این شاخص‌ها ایجاد گردیده از جمله تاسیس خانه محلات که با اهداف توانمند سازی محلات بافت فرسوده در تعدادی از محلات ایجاد شده است که در زمینه آموزش و حرفه آموزی، تامین سرمایه اندک از طریق راه اندازی صندوق‌های قرض الحسنه، توجه به شغل‌های خانگی و بازاریابی برای تولیدات آنها را در دستور کار قرار داده است، دستیابی به این اهداف با برنامه ریزی و مشارکت مردم ساکن در این محلات در آینده دور از دسترس به نظر نمی‌آید.

از نظر مدیران شهری و مدیر عاملان دفاتر، موفقیت دفاتر در دستیابی به اهداف بازآفرینی جامع پایدار، موفق ارزیابی گردیده است و آنان دفاتر را در دستیابی به اهداف کالبدی در رتبه اول، اجتماعی رتبه دوم، زیست محیطی رتبه سوم و در اقتصادی در رتبه چهارم ارزیابی نموده‌اند، چنانکه از یافته‌های تحقیق بر می‌آید حرکت این نهاد مردمی تخصصی در جهت

از همسایگان گردیده، کاهش جابجای و مهاجرت از محله یابه محله و فاکتورهای دیگر که از جنس مولفه‌های اجتماعی، مذهبی، فرهنگی و اقتصادی هستند بر این ارزیابی مردم موثر واقع گردیده است.

از زیر شاخص‌های دیگر اجتماعی احساس هویت، تعلق خاطر، مشارکت و ایمنی بوده است که به نظر مردم جامعه هدف فعالیت دفاتر تسهیل‌گری منجر به بهبود آنها گردیده است.

بعد زیست محیطی:

دستیابی به شاخص‌های زیست محیطی شامل دفع بهداشتی زباله، فاضلاب، افزایش بهداشت شبکه معابر توسط دفاتر دارای رتبه سوم از نظر مردم ارزیابی گردیده، این موضوع متأثر از آن است که بعد از استقرار دفاتر ضمن اینکه متولیان مدیریت شهری بویژه شهرداری به جهت کنترل و نظارت بر فعالیت دفاتر بازدیدهای بیشتری نسبت به گذشته از این محلات می‌نمایند و با مشکلات آنها بیشتر برخورد می‌نمایند لذا منجر به دستور به مجموعه متولیان خدمات شهری جهت نظافت و دفع زباله‌های این محلات داده شده است، همچنین تعریض و اصلاح معابر منجر به دسترسی بهتر به عمق این محلات توسط خودروهای حمل زباله که قبلاً امکان دسترسی کمتری بدلیل عرض کم یا نامناسب بودن سطح معابر داشته‌اند، گردیده است و سطح و پوشش بعضی از معابر بهسازی، اصلاح، ترمیم و بعضاً آسفالت گردیده که در پاکیزگی و بهداشت معابر تاثیرگذار و بر رضایتمندی مردم افزوده است. در زمینه دفع فاضلاب علیرغم وجود خطوط اصلی فاضلاب در معابر اصلی بعضی از محلات، بدلیل عدم امکان ایجاد شبکه‌های فرعی در اثر بعضاً کمی عرض معابر، ساختمانهای

۵- پیشنهادها

فرضیه اصلی پژوهش که "عملکرد دفاتر تسهیل‌گری در تحقق اهداف مورد نظر بازآفرینی جامع پایدار شهری موثر است" باتوجه به نتایج حاصل از بررسی‌های اسنادی، مشاهدات میدانی مصاحبه با متخصصین مربوطه و تحلیل آماری داده‌های حاصل از پرسشنامه این فرضیه مورد بررسی قرار گرفت که نتایج حاصل از آن تایید فرضیه پژوهش مبنی بر تاثیر فعالیت دفاتر تسهیل‌گری در تحقق اهداف بازآفرینی شهری جامع پایدار است. سوال‌های دیگر پژوهش مبنی بر انطباق اصول بازآفرینی شهری جامع پایدار در ایران با جهان و میزان انطباق اهداف دفاتر تسهیل‌گری با اهداف بازآفرینی جامع پایدار شهری در ایران با بررسی‌های اسنادی صورت گرفته پاسخ داده شد، هر دو سوال به پاسخ مثبت رسید مبنی بر اینکه اصول، اهداف و شاخص‌های بازآفرینی شهری جامع پایدار در ایران با جهان بویژه با کشورهای مورد بررسی همخوانی دارد و اصول، اهداف و شاخص‌ها مورد نظر دفاتر تسهیل‌گری با اصول و اهداف بازآفرینی شهری جامع پایدار منطبق است و نهایتاً اینکه این دفاتر در مسیر تحقق این دفاتر گام بر می‌دارند.

با توجه به یافته‌های پژوهش حاضر، تقویت و توجه به دفاتر تسهیل‌گری بافت‌های فرسوده شهری در کلان‌شهر شیراز می‌تواند در روند احیای سرزندگی کالبدی، اجتماعی، زیست‌محیطی و اقتصادی موثر باشد و فرصت‌های جدیدی را جهت توسعه از درون شهر ایجاد نماید که منجر به حرکت به سمت توسعه پایدار شهری گردد. مدیریت شهری می‌تواند با توجه به عملکرد این دفاتر به هدف احیای بافت‌های فرسود

دستیابی به اهداف فرایند بازآفرینی شهری جامع پایدار موفق ارزیابی گردیده است. اما جهت توانمندسازی ساکنین این بافت‌ها و ایجاد سرزندگی در اقدام در تمام موارد و ابعاد مورد نیاز است، لازم است علاوه بر جنبه‌های کالبدی بر جنبه‌های اجتماعی، زیست‌محیطی و اقتصادی نیز تاکید بیشتری گردد تا حرکت این دفاتر منجر به توانمندسازی این محلات گردد. از دیگر یافته‌های این پژوهش که در مصاحبه با مدیر عاملان دفاتر به آن دست یافته شد، عامل کمی حدود اختیارات دفاتر، کم بودن وسعت محدوده بعضی از محلات جهت فعالیت دفاتر، کمبود محرک‌های تشویقی بویژه در زمینه ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب توسعه شهری شامل سطح اشغال و تراکم و تعداد واحد در یک قطعه اعلام گردیده است، باتوجه به اینکه کلان‌شهر شیراز در دو دهه گذشته به سمت پراکند روی به ویژه در مناطق حاشیه شهر حرکت کرده است و این امر منجر به اثرات منفی زیست‌محیطی همچون مصرف بیشتر انرژی و منابع طبیعی، اثرات اجتماعی منفی همچون جدایی‌گزینی اجتماعی بر اساس میزان درآمد خانوارها که نتیجه آن قطبی شدن اجتماعی را در پی دارد، افزایش هزینه‌های اقتصادی مانند افزایش هزینه رفت و آمد بین محل کار و سکونت، افزایش هزینه ناشی از گسترش زیرساخت‌ها، می‌گردد تقویت نهادهای مردمی موثر در بازآفرینی شهری جامع پایدار و ایجاد بستر لازم جهت مشارکت بیشتر ساکنان بافت‌های فرسوده ضروری می‌باشد و حرکت به سمت شهر فشرده زمینه توسعه پایدار شهری را تسهیل می‌نماید.

حائری، وحید، (۱۳۹۱)، معرفی و ارزیابی عملکرد دفاتر خدمات نوسازی (دفاتر تسهیل‌گری). نشریه هفت شهر. دوره ۳. شماره ۴۲ و ۴۱. صص ۱۵۰-۱۴۷.

شفیعی دستجردی، مسعود، صادقی، نگین، (۱۳۹۶)، بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای-کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان. نشریه باغ نظر، سال چهاردهم، شماره ۴۶.

قدس ولی، مریم، (۱۳۹۳)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه هنر تهران، دانشکده هنر و معماری. سنجش عملکرد دفاتر تسهیل‌گری با تأکید بر مشارکت مردمی؛ نمونه موردی: دفتر تسهیل‌گری عودلاجان.

لطفی، سهند، (۱۳۹۰)، بازآفرینی شهری و بازتعریف معیارهای فرسودگی، آغازی بر مرمت شهری پایدار. شهرنگار. دوماهنامه. شماره ۵۸.

لطفی، سهند، (۱۳۹۰)، تبارشناسی بازآفرینی شهری ازبازسازی تا نوزایی، انتشارات آذرخش تهران، چاپ اول.

مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران معاونت مطالعات و برنامه‌ریزی امور زیرساخت و طرح جامع (شهرداری تهران)، (۱۳۹۴). ماهیت، ظرفیت و آینده دفاتر محلی نوسازی (آسیب‌شناسی و ارائه راهکار).

محمدی، کاوه، رضویان، محمد تقی، صرافی، مظفر، (۱۳۹۲)، نقش دفاتر تسهیل‌گری در سرعت بخشی به شهرسازی مشارکتی در بافت‌های فرسوده شهری (موردپژوهی: منطقه ۹ شهرداری تهران). فصلنامه

نزدیکتر شود و از شتاب پراکنده رویی و گسترش افقی شهر که هزینه‌های زیادی را به شهر و شهروندان تحمیل می‌نماید بکاهد.

یکی از راهکارهای لازم جهت دست‌یابی به اهداف توسعه پایدار شهر و محقق شدن اهداف بازآفرینی شهری جامع پایدار، تقویت دفاتر تسهیل‌گری به عنوان تشکل‌های مردم‌نهاد تخصصی می‌باشد.

تقویت این دفاتر از طریق افزایش اختیارات در زمینه برنامه‌ریزی، تهیه طرح‌های موضعی و موضوعی، ایجاد بستر لازم جهت افزایش دخیل نمودن نظرات ساکنین این محلات در تهیه طرح‌های توسعه شهری، اقتصادی کردن فعالیت این دفاتر جهت امکان‌آدمه حیات، امکان انجام خدمات طراحی، محاسبه و نظارت بر ساخت و سازهای درون محدوده مورد عمل دفاتر، افزایش گستره فضایی فعالیت دفاتر با توجه به ساختار شهری محلات هدف، ایجاد انگیزه در ساکنین جهت مشارکت در فرایند بازآفرینی شهری از طرق مختلف از جمله افزایش سطح اشغال و تراکم و دادن تخفیف در عوارض پروانه ساخت و پرداخت تسهیلات کم بهره، ایجاد سمن‌های محلی در زمینه‌های مختلف جهت اطلاع‌رسانی و ایجاد افزایش روحیه مشارکت در ساکنین محلات، و توجه به تمام ابعاد بازآفرینی شهری جامع پایدار شهری مورد تأکید و راهگشا است.

منابع

ایزدی، محمدسعید، (۱۳۸۹)، بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامع یکپارچه درساماندهی محدوده‌های هدف برنامه‌های بهسازی ونوسازی شهری، هفت شهر، شماره ۳۴-۳۳.

برنامه ریزی منطقه ای سال سوم. شماره ۱۱.

صص ۴۳-۵۴.

وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی

شهری ایران. (۱۳۹۳)، چارچوب جامع بازآفرینی

شهری پایدار.

Blackman, T. (1995), *Urban Policy in Practice*, London, Routledge.

Bae, J. H. and J. H. Kim. (2014). *China's Strategic Environment and External Relations in the Transition Period*. Korea Institute for National Unification.

Dixon, T., et al. (2011). Critical success factors in urban brownfield regeneration: an analysis of 'hardcore' sites in Manchester and Osaka during the economic recession (2009-10). *Environment and Planning A*, 43(4): 961-980.

DETR.(2000), (Department of the Environment, Transport and the Regions) *Sustainability Counts*, London, DETR.

Hopkins. C. Benjamin. C. and Carter. A. (1997) *Regeneration - Some Legal and Practical Issues* BURA. London.

LUDA. (2003) *Appraisal of Urban Rehabilitation Literature and Projects, Including a Glossary of Terms and a Preliminary Set of Indicators Characterising LUDA. Large Scale Urban Distressed Areas (LUDA)*, Dresden.

Roberts, P. (2000) "the 'The evolution, definition and purpose of urban regeneration'" in P. Roberts and H. Sykes (eds.), *Urban regeneration in the UK* (SAGE London).

Roberts, P. and Sykes, H. (eds.) (2000) *Urban Regeneration: A Handbook*, London: Sage.

Turok, Ivan (2004) "Urban Regeneration: what can be done and what should be avoided?". Paper presented to International Urban Regeneration Implementations Symposium, Lütfi Kırdar Exhibition Centre, Istanbul.