



جغرافیا و روابط انسانی، زمستان ۱۳۹۹، دوره ۳، شماره ۳، صص ۲۷۲-۲۵۴

## ارزیابی نقش سیاست های تشویقی شهرداری ها بر نوسازی بافت های

### فرسوده (مطالعه موردی: منطقه ۱۴ تهران)

محمد رضا زند مقدم<sup>۱\*</sup>، اعظم ملانی<sup>۲</sup>

۱-دانشیار گروه جغرافیا، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

[dr.zandmoghadam@gmail.com](mailto:dr.zandmoghadam@gmail.com)

۲-دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۱/۰۲

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۱/۲۵

#### چکیده

نواحی کهن شهری که در زمان شکل گیری فضایی پاسخگو به سلسله مراتب نیازهایی ساکنان خود بوده اند، در پی تحولات فن شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی اکنون فاقد عملکرد قوی اند. این نواحی زمانی محل و کانون ثروت و قدرت شهرها بودند، ولی در شرایط کنونی (اکثر در شهرها) از حیث برخورداری از زیرساخت ها و خدمات شهری ضعیف و از حیث کالبدی نابسامان هستند. هدف این پژوهش ارزیابی نقش سیاست های تشویقی شهرداریها بر نوسازی بافت های فرسوده در منطقه ۱۴ تهران می باشد که بنا به ماهیت موضوع و اهدافی که برای آن پیش بینی شده، از نوع توصیفی تحلیلی و در زمره تحقیقات کاربردی است. جامعه آماری ۱۰۰۷۲۵ نفر ساکن در منطقه ۱۴ می باشد. حجم نمونه ۳۸۴ نفر می باشد در پژوهش اخیر به منظور تجزیه و تحلیل داده ها از آزمون رتبه ای فریدمن استفاده شده است. یافته ها نشان می دهد تاثیر استفاده از سرمایه های اجتماعی در تسریع نوسازی بافت های فرسوده با میانگین بدست آمده (۳/۲) و تاثیر سیاستهای حمایتی دولت (تسهیلات اعطایی) در جهت افزایش تمایل ساکنان به نوسازی بافتهای فرسوده با میانگین کل شاخص ها برابر ۳/۱ می باشد. نتیجه نهایی اینکه، مطالعات و بررسی های صورت گرفته نشان داده است که اقدامات مربوط به بهبود وضعیت بافت قدیمی و تاریخی شهرها بدون برنامه ریزی سیستماتیک و یکپارچه که همه جوانب اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مدیریتی، عملکردی و... را در نظر نداشته باشد، موفق نخواهد بود.

کلید واژه: توانمندسازی، بافت فرسوده، سیاست های تشویقی، منطقه ۱۴ شهرداری تهران.

#### بیان مسئله

شهر امروز به عنوان یکی از عظیمترین دستاوردهای فرهنگ و تمدن و یکی از فراگیرترین پدیده های اجتماعی عصر حاضر است. برحسب این گستردگی، هرکس به فراخور ظن و فن خود بدان مینگرد. نگرستن از وجه عدالت اجتماعی و توسعه آن، شاید یکی از نگرشهای نادر و بنیادین محسوب شود. در این میان یکی از پدیده های بحث برانگیز، بحرانی و تاکنون وانهاده شهری، پدیده بافتهای فرسوده شهری است که پوزخندی آشکار به بحث عدالت اجتماعی است (عندلیب، 1389: 25) و از طرفی دیگر، سیستم پویای شهر پیوسته در حال تغییر و تحول است. در این میان، با گذشت زمان مشکلاتی مانند فقر، بی سازمانی و آلودگیهای محیطی چهره برخی نقاط شهر را دگرگون ساخته و رنگ و بویی متفاوت از گذشته که نشانه هایی از افول و زوال را در بر دارد بر آنها می نشانند. بافتهای شهری بر حسب ویژگیهایشان دیر یا زود در این روند قرار خواهند گرفت (عندلیب، 1387: 36) و به نواحی فرسوده و ناکارآمد در محدوده شهرها تبدیل خواهند شد. نواحی که در زمان شکل گیری، فضایی پاسخگو به سلسله مراتب نیازهای ساکنان خود بوده اند، اما در پی تحولات فن شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی اکنون فاقد عملکرد قوی اند، به عبارتی دیگر بافت فرسوده شهری در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده است (جهان شاهی، 1382: 22) با این وجود در صورت عدم اتخاذ سیاستها و تدابیر جدی و سریع مدیریتی در بهسازی و نوسازی اینگونه بافتها نه تنها مشکلات آنها حل نخواهد شد بلکه همواره روند فرسودگی در این بافتها سریعتر میشود. بنابراین بهسازی و نوسازی بافتها و مناطق فرسوده شهری باید در کلیه سیاستها و برنامه های توسعه اجتماعی و اقتصادی در تمام سطوح مورد توجه قرار گیرد (Peerapun, 2012:36)

مسئله بافتهای فرسوده و نوسازی آنها از موضوعاتی است که در صدر مسائل و دغدغه های شهرنشینی امروز قرار گرفته است. در دهه های اخیر، پس از تجربه طولانی و متممادی برنامه ریزی متمرکز و نوسازی فن گرا، دیدگاهها و نظریه های جهانی بر سر تهمید رویکردی مشارکتی با تکیه بر درگیری و مداخله ساکنان در نوسازی محلات مسکونی خویش اجماع نموده اند. در تجارب جهانی این رویکرد توسط تمهیداتی چون اتخاذ رویکرد مردم سالارانه، خلق بستر و چارچوب قانونی مناسب، تکوین تشکلهای و نهادهای غیر دولتی و مردمی و نیز آموزش و آگاهی رسانی به مردم به منصفه ظهور رسیده و تجارب موفقی را در زمینه نوسازی و احیای بافتهای فرسوده سبب شده است. (منصوری و خانی، 1387: 11)

منطقه 14 تهران با قرار گیری در شرق تهران در طی دوره های مختلف توسعه فضایی و کالبدی شهر تهران رشد یافته است. این محدوده در خارج از محدوده شرقی حصار ناصری قبل از برچیدن حصار تنها شامل هسته

روستایی دولاب و سلیمانیه می‌گردیده است. آغاز گسترش این منطقه مقارن با دوره دوم گسترش سطحی تهران (از سال ۱۳۲۰ تا کودتای ۲۸ مرداد ۱۳۳۲ ه.ش) اتفاق افتاده است. (مهندسین مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۶: ۶).

بررسی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۴ نشان می‌دهد که از ۳۲۶۸ هکتار مساحت بافت فرسوده شهر تهران، حدود ۲۵۸ هکتار (۷.۸۹ درصد) در منطقه ۱۴ تهران قرار دارد. بررسی‌ها حاکی از آن است که با توجه به عملکرد چهار مدل گسل‌های فعال در شهر تهران (گسل شمال تهران، گسل ری، گسل مشاء و گسل‌های شناور) منطقه ۱۴ در مدل گسل ری در پهنه با شتاب زیاد قرار دارد. در نتیجه باید به در توسعه فضایی این منطقه به ویژه در محدوده بافت‌های فرسوده (به عنوان بافت‌های آسیب‌پذیر) توجه جدی نمود. در این راستای فرضیه‌های زیر را مطرح نموده است:

فرضیه اول: استفاده از سرمایه‌های اجتماعی بر تقویت انسجام محله‌ای در تسریع نوسازی بافت‌های فرسوده ضروری می‌باشد.

فرضیه دوم: الزام به سیاست‌های حمایتی دولت (تسهیلات اعطایی) در جهت افزایش تمایل ساکنان به نوسازی بافت‌های فرسوده ضروری است.

### اهداف پژوهش

- شناسایی تشکل‌های اجتماعی (سرمایه‌ها)
- شناسایی راهکارهای تسهیل در ارائه تسهیلات

### مبانی نظری

شهرها به مثابه‌ی موجودات زنده‌ای هستند که حیات می‌یابند، رشد می‌کنند و به بلوغ می‌رسند، اما در این فرآیند پیچیده‌ی رشد و توسعه‌ی گاه سرعت بخشی از شهر در دیگر بخشها بیش تر و گاه بخشی به فراموشی سپرده می‌شود. گاه بخشی از شهر بازسازی می‌شود و گاه بخشهایی برای مدت زیادی دست نخورده باقی می‌مانند. در نتیجه، محدوده‌هایی در شهر به وجود می‌آیند که با ویژگیهای زندگی شهری امروز مطابقت ندارند (محمدی و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۴)

## توانمندسازی

توانمندسازی به مفهوم افزایش و استفاده از ظرفیتهای درون جوامع شهری برای اداره امور عمومی و اجتماعی آنها است. توانمندسازی به این مفهوم ثبات و پایداری روند توسعه را در پی دارد. ثبات و پایداری روند توسعه، بهبود کیفیت زندگی را موجب میشود. به نظر میرسد توانمندسازی، خود نوع و یا سطحی از سامان دهی است. بستگی دارد که در یک سلسله مراتب اقدام و فرآیند توسعه، کدام مقدمه و کدام نتیجه، کدام زمینه و کدام هدف و یا کدام مقدم بر دیگری قلمداد شود. از این رو توانمندسازی می تواند زمینه سامان دهی هم باشد. آنچه که تاکنون در این خصوص در حوزهی توسعه و عمران شهری کشور، تجربه شده است نشانگر این واقعیت است که توانمندسازی ایجاد ظرفیت برای مشارکت عمومی در اجرای پروژه های ساماندهی بوده است. در هر حال این دو واژه پیوند مفهومی، اجرایی و کارکردی زیادی با هم دارند (شکور و همکاران، ۱۳۹۳: ۸۴)

## بافت فرسوده

بافت فرسوده به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیر بوده و ارزش مکانی و محیطی و اقتصادی نازلی دارند. این بافت ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان ان ها امکان نوسازی به طور شخصی را نداشته و سرمایه گذاران نیز انگیزه ای بلرای سرمایه گذاری در ان را ندارند. (اذانی و همکاران، ۱۳۹۵: ۹۹)

## پیشینه پژوهش

Wu et al (۲۰۱۴) در تحقیقی به مروری اجمالی خطر لرزه در مقیاس چندبعدي کشور چین با مفهوم آمادگی، پیشگیری و مدیریت سوانح زلزله پرداختند و به این نتیجه رسیدند که درک از زلزله و حوادث طبیعی در چین یا سایر کشورهای جهان وجود ندارد. از این رو مقابله با چالش ها در ابعاد متفاوت سلسله مراتبی علم و فناوری و تبدیل اعمال مردم برای پیشگیری، آمادگی و مدیریت کاهش سوانح زلزله را ترویج دادند که هنوز نیاز به طراحی دقیق دارد.

Cheryl chui et al (۲۰۱۶) در پژوهشی با عنوان آمادگی کافی برای تشکیل جهت گیری ها در حوزه مدیریت بحران زلزله در تایوان " به بررسی تغییر جهت گیری ها در زمینه مدیریت بحران پرداخته اند. نتایج

این پژوهش نشان می‌دهد که ACF ابزار مؤثر در تغییرات جهت‌گیری‌ها در تایوان در برابر بلایای طبیعی است.

-آسمین و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله تحلیل عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه ۳ شهر زاهدان نتایج حاصل از آزمون پیرسون نشان داد که بین میزان مشارکت مردمی در روند ساماندهی بافت فرسوده با مؤلفه‌های میزان امکانات و خدمات شهری و اعتمادسازی رابطه معناداری وجود دارد.

-شهریاری (۱۳۹۸) در مقاله بررسی میزان مشارکت مردم در بازسازی بافت فرسوده کلان‌شهرها مطالعه موردی: خیابان شاهداعی اله شیراز نتایج نشان داد، مشارکت مردم و شهروندان در تسریع روند بهسازی بافت فرسوده محله شاهداعی اله تأثیرگذار است و ساماندهی معابر محله مورد مطالعه باعث ارتقاء کارکرد و نقش‌پذیری جدید آن می‌شود.

-خزائی و رضویان (۱۳۹۸) در مقاله بافت فرسوده؛ فرصت یا تهدید مدیریت شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر نهاوند) آنچه از نتایج این تحقیق حاصل شد بیان این مطلب بود که بافت فرسوده شهر نهاوند در پی بی‌توجهی مسئولین و مدیران شهری به صورت یک معضل و مسئله در شهر جلوه می‌کند و در زمینه‌های مختلف اجتماعی و اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی شرایط نابسامانی را تجربه می‌کند، و مدیریت شهری نیز نگاه شایسته و عالمانه‌ای (برنامه‌ریزی منسجم و کارآمدی) برای معضلات این بافت نداشته است.

### روش تحقیق

این پژوهش بنا به ماهیت موضوع و اهدافی که برای آن پیش‌بینی شده، از نوع توصیفی تحلیلی و در زمره تحقیقات کاربردی است. به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها از روش آمار توصیفی توزیع فراوانیها، درصد، میانگین و از آزمون T انجام میشود.

جمعیت منطقه بر اساس نتایج سرشماری ۱۳۹۰ تعداد ۱۰۰۷۲۵ نفر بوده است. با توجه به محدودیت‌های زمانی، مالی و دقت در انجام تحقیق امکان پرسش‌نامه از تمامی ساکنین وجود ندارد بنابراین با استفاده از فرمول کوکران حجم جامعه نمونه برابر با ۳۸۴ نفر انتخاب شده است.

### محدوده مورد مطالعه

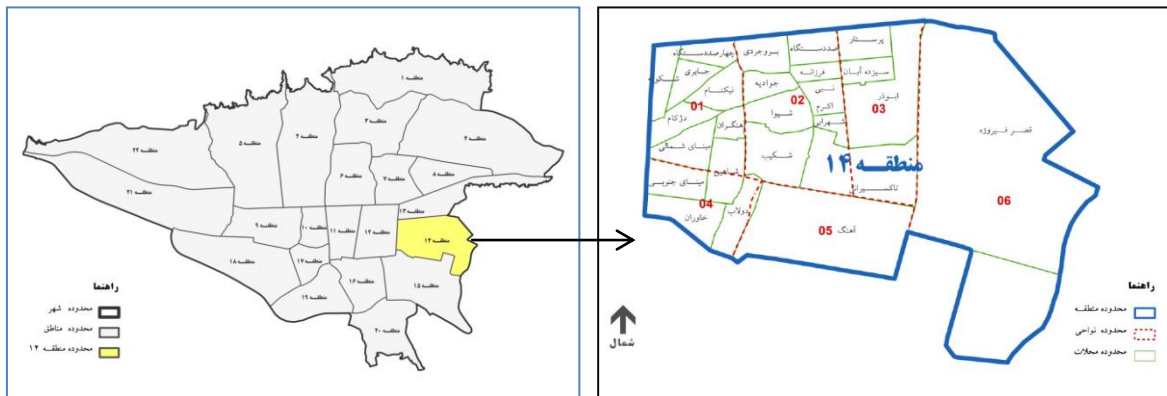
منطقه ۱۴ شهرداری تهران در حدود طول شرقی ۵۱ درجه و ۲۶ دقیقه و ۵۰ ثانیه تا ۵۱ درجه و ۳۰ دقیقه و ۴۶ ثانیه و عرض شمالی ۳۵ درجه و ۴۱ دقیقه و ۳۴ ثانیه تا ۳۵ درجه و ۳۹ دقیقه و ۲۳ ثانیه قرار گرفته است. منطقه ۱۴ شهرداری در قسمت شرق تهران واقع شده است و مرزهای جغرافیایی آن عبارتند از:

- از شمال: به خیابان پیروزی، حد فاصل میدان شهدا تا میدان شهید کلاهدوز و امتداد آن به سمت حوزه آبریز قصر فیروزه

- از غرب: به خیابان ۱۷ شهریور، حد فاصل میدان خراسان تا میدان شهدا

- از جنوب: به خیابان خاوران، حد فاصل میدان خراسان تا تقاطع میثم و ۴۵ متری آهنگ

- از شرق: به بزرگراه بسیج مستضعفین، حد فاصل میدان شهید کلاهدوز تا تقاطع آهنگ با بزرگراه بسیج مستضعفین، حوزه آبریز قصر فیروزه. (شهرداری منطقه ۱۴، ۱۳۹۸)



شکل شماره ۱: موقعیت منطقه ۱۴ در شهر تهران (نگارنده، ۱۳۹۸)

بررسی آمار و اطلاعات مرتبط با بافت فرسوده شهر تهران نشان می‌دهد که منطقه ۱۴ شهرداری تهران، از ۴۹۸۹ بلوک فرسوده شهر تهران (با مساحت ۲۵۲۹ هکتار)، تعداد ۵۳۲ بلوک (با مساحت ۱۹۹ هکتار) را به خود اختصاص داده است. به عبارتی دیگر منطقه ۱۴ شهر تهران در حدود ۱۱ درصد از کل بلوک‌های فرسوده شهر تهران (حدود ۸ درصد از مساحت بافت فرسوده شهر تهران) را به خود اختصاص داده است. این در حالی که

۱۰۰۷۲۵ نفر از ساکنین منطقه ۱۴ تهران در محدوده این بافت های فرسوده مصوب قرار دارند بررسی آمار و اطلاعات به دست آمده از بافت فرسوده منطقه ۱۴ شهرداری تهران نشان می دهد، ناحیه ۱ با ۶۸۳۵ پلاک فرسوده مصوب و جمعیت ۴۷۲۴۰ نفر ساکن، بیشترین فرسودگی را به خود اختصاص داده است، ناحیه ۲ با ۵۵۹۱ پلاک واقع در محدوده بافت های فرسوده نیز در رتبه دوم قرار دارد. (شهرداری منطقه ۱۴، ۱۳۹۸)

جدول شماره ۱: مشخصات بافت فرسوده شهر تهران و منطقه ۱۴

عنوان	شهر	منطقه	نسبت منطقه به
مساحت کل (هکتار)	تهران	۱۴	تهران
جمعیت کل	۷۳۰۰۰	۲۲۰۰	٪۳
متوسط مساحت قطعات مسکونی (مترمربع)	۳۲۳	۲۰۴	-
تعداد نواحی	۱۲۳	۶	-
تعداد محلات	۳۷۳	۲۶	-
مساحت پهنه های فرسوده شامل هر ۳ معیار فرسودگی (هکتار)	۳۲۶۸	۲۵۸	٪۷.۸۹
مساحت پهنه های فرسوده شامل معیار ریز دانگی (هکتار)	۱۴۰۸۵	۱۰۰۴	٪۷
مساحت پهنه های فرسوده شامل معیار نفوذناپذیری (هکتار)	۴۰۸۷	۲۸۴	٪۷
مساحت پهنه های فرسوده شامل معیار ناپایداری (هکتار)	۱۴۷۹۲	۸۴۹	٪۶
مساحت بلوک های فرسوده (هکتار)	۲۵۲۹	۱۹۹	٪۸
تعداد بلوک فرسوده	۴۹۸۹	۵۳۲	٪۱۱
جمعیت بافت فرسوده	۱۱۵۲۱۷۳	۱۰۰۷۲۵	٪۹

منبع: مهندسين مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۹



شکل شماره (۲) موقعیت بافت فرسوده منطقه ۱۴ شهرداری تهران مأخذ: سایت شهرداری منطقه ۱۴ تهران ،

۱۳۹۸

### یافته‌های تحقیق

استفاده از سرمایه‌های اجتماعی بر تقویت انسجام محله‌ای در تسریع نوسازی بافت‌های فرسوده ضروری می‌باشد.

برای بررسی "ناتیر استفاده از سرمایه‌های اجتماعی در تسریع نوسازی بافت‌های فرسوده" از ۱۰ گویه استفاده شده که چگونگی توزیع نسبی پاسخگویی به گویه‌ها این جدول (۲) آمده است. میانگین کل شاخص‌ها برابر ۳/۲ می‌باشد. این میانگین در بازه ۱ تا ۵ (لیکرت) تعریف شده است. با توجه به این جدول ملاحظه می‌شود میانگین شاخص استفاده از سرمایه‌های اجتماعی در تسریع نوسازی بافت‌های فرسوده از لحاظ رتبه از وضعیت مناسبی برخوردار می‌باشد. بالاترین میانگین مربوط به گویه اطلاع‌رسانی صحیح شوراهای محله‌ای از مسایل و مشکلات محدوده مطالعاتی به نهادهای مربوطه، (۳/۸۵) و پایین‌ترین میانگین به گویه "وقت و توان برای مشارکت در طرح نوسازی" با (۲/۳۸) می‌باشد.

جدول شماره ۲: تاثیر استفاده از سرمایه های اجتماعی در تسريع نوسازی بافت های فرسوده

ردیف	گویه	میانگی ن
۱	آگاه سازی مردم	۲/۹۲
۲	برگزاری نشستهای محله ای	۳/۶۲
۳	تاسیس نهادهای مردمی و ایجاد حس مالکیت	۲/۸۳
۴	آمادگی برای تشکیل کارگروه نوسازی منطقه	۳/۱۱
۵	اعتماد به مجریان طرح نوسازی محله	۳/۳۴
۶	وقت و توان برای مشارکت در طرح نوسازی	۲/۳۸
۷	مشارکت در تجمیع با پلاک مجاور	۳/۳۵
۸	تعامل و همکاری بین نیروی انتظامی و ساکنین منطقه	۲/۹۵
۹	اطلاع رسانی صحیح شوراهای محلهای از مسایل و مشکلات محدوده مطالعاتی به نهادهای مربوطه،	۳/۸۵
۱۰	استفاده از معتمدان محلی برای جلب مشارکت و همکاری بیشتر ساکنان بافت	۳/۶۵
	جمع	۳/۲

الزام به سیاستهای حمایتی دولت (تسهیلات اعطایی) در جهت افزایش تمایل ساکنان به نوسازی بافتهای فرسوده ضروری است.

برای بررسی "تاثیر سیاستهای حمایتی دولت (تسهیلات اعطایی) در جهت افزایش تمایل ساکنان به نوسازی بافتهای فرسوده" از ۱۰ گویه استفاده شده که چگونگی توزیع نسبی پاسخگویی به گویه ها این جدول (۳) آمده است.

میانگین کل شاخص ها برابر ۳/۱ می باشد. این میانگین در بازه ۱ تا ۵ (لیکرت) تعریف شده است. با توجه به این جدول ملاحظه می شود میانگین شاخص تاثیر سیاستهای حمایتی دولت (تسهیلات اعطایی) در جهت افزایش تمایل ساکنان به نوسازی بافتهای فرسوده از لحاظ رتبه از وضعیت مناسبی برخوردار می باشد. بالاترین میانگین مربوط به گویه آسان سازی مراحل دریافت تسهیلات (۳/۵۷) و پایین ترین میانگین به گویه کاهش سود بانکی (۲/۴۱) می باشد.

جدول شماره ۳: تاثیر سیاستهای حمایتی دولت (تسهیلات اعطایی) در جهت افزایش تمایل ساکنان به

نوسازی بافتهای فرسوده

ردیف	گویه	میانگین
۱	افزایش تسهیلات بانکی	۳/۵۴
۲	کاهش زمان انتظار دریافت تسهیلات	۳/۵۲
۳	آسان سازی مراحل دریافت تسهیلات	۳/۵۷
۴	کاهش سود بانکی	۲/۳۵
۵	بهبود سیمای شهری	۲/۴۱
۶	افزایش تراکم طبقات	۳/۳۳
۷	تاثیر ایجاد معافیت های مالیاتی در بهسازی و نوسازی	۳/۲۲
۸	تاثیر در افزایش تمایل ساکنان و سرمایه گذران در نوسازی بافت های فرسوده نسبت به قبل	۲/۹۷
۹	کاهش قوانین دست و پاگیر و روان سازی مراحل انجام کار	۳/۲۵
۱۰	کاهش هزینه خدمات نظام مهندسی در بافت فرسوده	۲/۸۴
جمع		۳/۱

#### تحلیل رتبه ای نقاط قوت سیاست های تشویقی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده منطقه ۱۴ تهران

به منظور شناسایی مهمترین نقطه قوت سیاست های تشویقی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده منطقه ۱۴ تهران از آزمون رتبه ای فریدمن استفاده گردیده است. نتایج این آزمون در سطح ۹۹ درصد اطمینان اولاً نشان از معناداری تمامی گویه و ثانیاً نشان می دهد که از نظر جامعه شهروندان سیاست های مرتبط با شاخص مالی و اقتصادی با آماره کل ۱۴/۰۷ و از نظر جامعه کارشناسان سیاست های مرتبط با شاخص اداری و اجرایی با آماره کل ۱۵/۶۴ مهم ترین نقاط قوت سیاست های نشان می دهد از - تشویقی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده منطقه ۱۴ می باشند.

همانگونه که نتایج جدول (۴) سیاست های شاخص مالی و اقتصادی از نظر شهروندان و کارشناسان افزایش تسهیلات مالی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده منطقه ۱۴ با آماره ۱۵/۱۳ برای شهروندان و ۱۴/۱۲ برای کارشناسان مهمترین نقطه قوت؛ از سیاست های شاخص ثبتي و حقوقی از نظر شهروندان صدور ۴۸ ساعته موافقت اصولی و ثبتي پروانه ساختمانی در بافت فرسوده شهر با آماره ۱۴/۴۹ و از نظر کارشناسان همکاری و

تسریع در انجام امور ثبتی، حقوقی و قراردادی پروژه های مرتبط با بافت فرسوده منطقه ۱۴ با آماره ۱۴/۲۵ از سیاست های شاخص اداری و اجرایی انتخاب شورایاری های محله ای و اعمال قدرت اجرایی به انها در اعمال با آماره ۱۴/۱۷ و از نظر کارشناسان همکاری و تسهیل در انجام امور خرید و تملک املاک در بافت فرسوده شهر با آماره ۱۶/۷۷ و در نهایت از سیاست های شاخص کالبدی از نظر هر دو جامعه آماری اجرای طرح تخفیف در پارکینگ به صورت کسری یک واحد انفرادی در با آماره ۱۳/۴۶ برای جامعه شهروندان و ۱۲/۸۳ برای جامعه کارشناسان مهمترین نقاط قوت بوده اند.

جدول شماره ۴: مشخصات اماری آزمون فریدمن

مشخصات	شهروندان	کارشناسان
تعداد	۳۸۰	۷۰
کای اسکوئر	۱۷۸/۶۵۹	۷۴/۵۷۳
درجه آزادی	۲۵	۲۵
معناداری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰

جدول شماره ۵: تحلیل رتبه ای نقاط قوت سیاست های تشویقی بهسازی و نوسازی (شاخص مالی اقتصادی)

ردیف	مؤلفه/ارزیابی	شهروندان		کارشناسان	
		رتبه	آماره	رتبه	آماره
۱	افزایش تسهیلات مالی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده	۱	۱۵/۱۳	۱	۱۴/۱۲
۲	ایجاد معافیت های مالیاتی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده	۱۳	۱۳/۱۰	۷	۱۳/۱۲
۳	به صفر رساندن هزینه های نظام مهندسی برای متقاضیان نوسازی	۱۱	۱۳/۱۶	۵	۱۳/۴۱
۴	تخفیف عوارض در ساخت و سازهای غیر مسکونی	۶	۱۴/۲۰	۴	۱۳/۵۴
۵	تخفیف عوارض در ساخت و سازهای مسکونی بافت های فرسوده	۱۰	۱۳/۶۶	۱۱	۱۲/۸۰
۶	افزایش سقف تسهیلات برای هر واحد تا ۵۰ میلیون تومان در بافت فرسوده	۹	۱۳/۹۹	۱۰	۱۲/۹۱
۷	افزایش سقف وام مسکن	۷	۱۴/۱۸	۸	۱۳/۱۱
۸	کاهش هزینه خدمات نظام مهندسی در بافت فرسوده	۱۲	۱۳/۱۴	۱۳	۱۱/۰۸
۹	حمایت اقتصادی از طراحی و اجرای نما در بافت های فرسوده	۵	۱۴/۳۹	۹	۱۲/۹۶
۱۰	معافیت از عوارض ارزش بهینه در بافت های فرسوده	۲	۱۴/۷۹	۶	۱۳/۲۱
۱۱	تخفیف عوارض تخریب و نوسازی در ساخت و ساز غیرمسکونی	۸	۱۴/۱۲	۱۲	۱۲/۷۱
۱۲	کمک هزینه برای املاک بالای ۱۰۰ متر	۴	۱۴/۶۸	۲	۱۳/۹۴
۱۳	معافیت ۱۰۰ درصدی مالیات	۳	۱۴/۴۰	۳	۱۳/۶۱
	جمع	***	۱۴/۰۷	***	۱۳/۱۱

جدول شماره ۶: تحلیل رتبه ای نقاط قوت سیاست های تشویقی بهسازی و نوسازی (شاخص ثبتي حقوقی)

ردیف	مؤلفه / ارزیابی	شهروندان		کارشناسان	
		رتبه	آماره	رتبه	آماره
۱	صدور ۴۸ ساعته موافقت اصولی و ثبتي پروانه ساختمانی در بافت فرسوده	۱	۱۴/۴۹	۲	۱/۹۰
۲	همکاری و تسريع در انجام امور ثبتي، حقوقی و قراردادی پروژه های مرتبط	۲	۱۳/۹۴	۱	۱/۲۵
۳	در نظر گرفتن شناسنامه فنی و ملکی برای متقاضیان نوسازی	۳	۱۲/۲۸	۳	۱/۶۶
جمع		***	۱۳/۵۷	***	۱/۲۷

جدول شماره ۷: تحلیل رتبه ای نقاط قوت سیاست های تشویقی بهسازی و نوسازی (اداری - اجرایی)

ردیف	مؤلفه / ارزیابی	شهروندان		کارشناسان	
		رتبه	آماره	رتبه	آماره
۱	همکاری و تسهيل در انجام امور خرید و تملك املاک در بافت فرسوده	۴	۱۲/۶۶	۱	۱/۷۷
۲	انتخاب شورایاری های محله ای و اعمال قدرت اجرایی به انها در اعمال	۱	۱۴/۱۷	۲	۱/۵۰
۳	تسريع در فرایند اخذ تأییدی های لازم از مراجع ذی ربط مرتبط با بافت فرسوده	۲	۱۲/۹۵	۳	۱/۴۴
۴	همکاری سازمان ها در فرایند ساخت پروژه ها از نظر زمان عملیات اجرای پروژه	۵	۱۲/۵۷	۴	۱/۸۱
۵	موقعیت مرکزی محله بعنوان نقطه قوت مورد توجه	۳	۱۲/۸۵	۵	۱/۷۱
جمع		***	۱۳/۰۴	***	۱/۶۴

جدول شماره ۸: تحلیل رتبه ای نقاط قوت سیاست های تشویقی بهسازی و نوسازی (کالبدی)

ردیف	مؤلفه / ارزیابی	شهروندان		کارشناسان	
		رتبه	آماره	رتبه	آماره
۱	اجرای طرح تخفیف در پارکینگ به صورت کسری یک واحد انفرادی	۱	۱۳/۴۶	۱	۱/۸۳
۲	اعطای تراکم تشویقی در ابعاد کالبدی در بافت فرسوده	۳	۱۲/۶۴	۴	۱/۷۹
۳	استفاده از مصالح نوین ساختمانی و مصالح سبک در نوسازی بافت فرسوده	۵	۱۱/۳۱	۵	۱/۵۴
۴	پذیرش یک واحد مزاحم به ازای هر پلاک برای پلاک های تجمیعی در بافت	۴	۱۱/۸۱	۳	۱/۷۴
۵	رایگان کردن هزینه های کالبدی خدمات آبرسانی، برق رسانی، گازرسانی	۲	۱۲/۹۲	۲	۱/۵۲
	جمع	***	۱۲/۴۲	***	۱/۴۸

#### آزمون فرضیه ها

فرضیه اول: استفاده از سرمایه های اجتماعی بر تقویت انسجام محله ای در تسریع نوسازی بافت های فرسوده ضروری می باشد.

پس از تعیین میانگین و انحراف معیار شاخص ها جدول (۲) برای سنجش شاخص سرمایه های اجتماعی آزمون T استفاده شده است.

جدول ۹: نتایج آزمون T تک گروهی شاخص سرمایه های اجتماعی

میانگین استاندارد ۳

متغیر	آزمون	مقدار آزمون R	سطح معنی داری	میانگین بدست آمده
استفاده از سرمایه های اجتماعی در تسریع نوسازی بافت های فرسوده	T تک گروهی	۰/۳۴۳۰	۰/۰۰۰	۳/۲

منبع: نگارنده، ۱۳۹۹

بر طبق جدول ۹ نتایج تحلیل T تست تک گروهی نمرات شاخص سرمایه های اجتماعی آمده است. با توجه به داده های جدول فوق چون مقدار p-value از  $\alpha=0/05$  کوچکتر است، بنابراین تفاوت بین میانگین بدست آمده و میانگین جامعه در سطح ۹۵ درصد اطمینان معنادار می باشد. با توجه به اینکه میانگین بدست آمده (۳/۲) بزرگتر از میانگین جامعه (۳) می باشد. بنابراین فرضیه تایید می شود.

فرضیه دوم: الزام به سیاستهای حمایتی دولت (تسهیلات اعطایی) در جهت افزایش تمایل ساکنان به نوسازی بافتهای فرسوده ضروری است.

پس از تعیین میانگین و انحراف معیار شاخص ها (۳) برای سنجش شاخص تسهیلات اعطایی آزمون T استفاده شده است.

جدول ۱۰- نتایج آزمون T تک گروهی تسهیلات اعطایی

میانگین استاندارد ۳

متغیر	آزمون	مقدار آزمون R	سطح معنی داری	میانگین بدست آمده
تاثیر سیاستهای حمایتی دولت (تسهیلات اعطایی) در جهت افزایش تمایل ساکنان به نوسازی بافتهای فرسوده	T تک گروهی	۰/۳۲۷	۰/۰۰۰	۳/۱

بر طبق جدول ۱۰- نتایج تحلیل T تست تک گروهی نمرات شاخص های تاثیر سیاستهای حمایتی دولت (تسهیلات اعطایی) در جهت افزایش تمایل ساکنان به نوسازی بافتهای فرسوده منطقه آمده است. با توجه به داده های جدول فوق چون مقدار  $p\text{-value}$  از  $\alpha=0/05$  کوچکتر است، بنابراین تفاوت بین میانگین بدست آمده و میانگین جامعه در سطح ۹۵ درصد اطمینان معنادار می باشد. با توجه به اینکه میانگین بدست آمده (۳/۱) بزرگتر از میانگین جامعه (۳) می باشد. در نتیجه فرضیه تایید می شود.

### نتیجه گیری

باتوجه به عدم پاسخگویی طرح های مقیاس کلان در نوسازی بافت های فرسوده و فقدان منابع کافی دولت و بخش عمومی جهت پیاده سازی طرح های تشویقی نوسازی بافت های فرسوده ی کشور و با توجه به اینکه سیاست های شهرداری و سازمانهای دولتی بدون برنامه منسجم و راهکار عملیاتی مدون و مشخص عملیاتی است، این امر نیازمند بازنگری در اجرا و اطلاع رسانی طرح های تشویقی است و باید اطلاع رسانی طرح های تشویقی توسط تشکل های محلی و اعتماد به سازمان ها و سازندگان از طریق شهروندان و ساکنین همین محدوده انجام پذیرد. سیاست ما در نوسازی بافتهای فرسوده و اجرای طرح های تشویقی بایستی مشارکت عمومی باشد، به این معنی که از حضور مردم و مشارکت آنها در جریان بهسازی و نوسازی بیشترین حمایت کنیم و طرح های موجود تشویقی را به سمت شرایط مردم و ساکنین سوق دهیم. چه بخواهیم و چه نخواهیم پس از سالها سعی، خطا و شکست خیلی از تجربه ها به این نتیجه رسیده ایم که دولت نباید به طور مستقیم در بافتهای فرسوده دخالت کند. باید برای تحقق اهداف برنامه های نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده مردم را توانمند کرده و از آنها پشتیبانی کنیم، برای این کار نیز باید مردم را تشویق کنیم، زیرا صاحبان واقعی این بافت ها خود مردم هستند. بنابراین، مسئولان و متصدیان این امر باید فکر تملک را از ذهن خود خارج کنند و در این زمینه مشاوران باید با مردم ساکن در محلات در ارتباط باشند و با مردم که بهره مندان این طرح ها هستند، مرتب صحبت کنند، زیرا هیچ گروه و ارگانی به اندازه خود این ساکنان از وضعیت محله باخبر نبوده و با مشکلات واقعی محله برخورد نداشته اند همچنین اگر مردم ساکن در بافت های فرسوده آگاه شوند که قانون از آنها چه حمایت هایی می کند، مشتاقانه تر در اجرای طرح ها مشارکت می کنند اساساً دولت تسهیل گر فرآیند بهسازی و نوسازی شهری بازآفرینی شهری است.

در این پژوهش که با هدف ارزیابی نقش سیاست های تشویقی شهرداریها بر نوسازی بافت های فرسوده در منطقه ۱۴ تهران می باشد با استفاده از آزمون T و آزمون فریدمن به تجزیه و تحلیل داده ها پرداخته شد بدین منظور دو فرضیه در این پژوهش مطرح شد که در فرضیه اول بدست آمده (۳/۲) و در فرضیه دوم میانگین کل شاخص ها برابر ۳/۱ می باشد. در نتیجه فرضیه ها تایید می شود.

بنابراین برای این منظور بایستی به دنبال تسهیلات مناسب با شرایط محله رفته، قول های داده شده را اگر مسیر درستی را طی کرده تقویت کنیم. از سوی دیگر به سمت مشوقها رویم که مردم، بخش خصوصی و سازندگان را به عرصه بهسازی و نوسازی شهری وارد میکند. شناخت بهتر شرایط ساکنین، حمایت از آنها و استفاده از نظرات آنها جهت پیاده سازی بهتر طرح های تشویقی کمک شایانی به تسریع جریان نوسازی و موفقیت سیاست های تشویقی می نماید. مراحل قانونی و دریافت تسهیلات در زمینه نوسازی بافت فرسوده تقریباً همانند بقیه بافت شهر می باشد و نیاز به بازنگری داشته و نیازمند تسهیل امور در این زمینه می باشد. نتیجه نهایی اینکه، مطالعات و بررسی های صورت گرفته نشان داده است که اقدامات مربوط به بهبود وضعیت بافت قدیمی و تاریخی شهرها بدون برنامه ریزی سیستماتیک و یکپارچه که همه جوانب اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مدیریتی، عملکردی و... را در نظر نداشته باشد، موفق نخواهد بود.

### پیشنهاد

افزایش شهرنشین همواره با خود مشکلاتی را همراه داشته است. یکی از مشکلات شهرنشینی امروزی در ایران بویژه در شهر مورد مطالعه ساماندهی و بهبود کیفیت زندگی در بافت فرسوده است. طی چند دهه اخیر سیاست هایی در این محدوده شهری پیاده شده است. از جمله این سیاستها در سالهای اخیر بسته های تشویقی و حمایتی است که در حال انجام است. ارزیابی صورت گرفته در این پژوهش نشان از اثر گذاری این سیاست ها با رونق محلات فرسوده، افزایش قیمت املاک و تقویت انسجام محلات و مشارکت شده است. اما بصورت نسبی و کمتر از انتظار، این شرایط ناشی از عدم اجرای دقیق دستورالعمل های مرتبط با قانون، عدم همکاری بانکها توان کم و اندک دستگاههای متولی و اطلاع رسانی ضعف و ناکافی به مردم ساکن این محلات و... است.

بصورت کلی بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و استقبال از طرح های تشویقی نوسازی و بهسازی بر اصول زیر استوار است:

- تاکید بر توزیع متوازن جمعیت و فعالیت با رویکرد آمایشی و توسعه سرزمین با توجه به ظرفیتهای توسعه پایدار درون شهرها
- بکارگیری رویکرد مشارکتی و تقاضا محور با حضور حداکثری مردم در انواع فعالیتهای احیا، بهسازی و نوسازی محله و اجتناب از رویکردهای یک سویه بالا به پایین
- شناسایی، حفاظت و پاسداری از ارزشهای موجود حفظ هویت محله و تاکید بر توسعه ی درونی و پایدار اجتماعات ساکن
- مشارکت موثر دولت و شهرداریها در تامین و تخصیص بودجه لازم برای ارائه خدمات اجتماعی، خدمات شهری توسعه و ارتقای زیرساختهای شهری (شبکه معابر، تاسیسات زیربنایی و روبنایی) و همچنین تجهیز و توسعه فضاهای عمومی محله هدف
- رفع موانع سرمایه گذاری، برقراری نظام انگیزش مالی، اعطای کمکهای فنی و اعتباری، الگوسازی، بهسازی و نوسازی به منظور ضابطه مند کردن اقدامات در این زمینه توسط دولت و شهرداریها
- ساخت مسکن اجتماعی متناسب با هویت محلی با حمایت دولت و شهرداریها
- توجه به نقش محوری مدیریت شهری در زمینه برنامه ریزی و اجرای طرحهای احیا بهسازی و نوسازی
- سرمایه گذاری در امر بهسازی و نوسازی ساختمانهای مسکونی و غیر مسکونی انتفاعی بخش خصوصی و ساکنان و شاغلان محلی
- تنظیم و اجرای برنامه های توسعه اجتماع محلی، بهبود معیشت ساکنان و حل مسائل اجتماعی به موازات بهسازی و نوسازی کالبدی محله هدف
- حفظ و ارتقای هویت فرهنگی و سرمایه اجتماعی با رویکرد ایجاد حس تعلق مکانی و همبستگی جمعی و در نتیجه مشارکت موثر ساکنان
- سهیم شدن ساکنین محلی در صرفه ها و ارزش افزوده های ایجاد شده در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری
- اجتناب از مداخله دولت، شهرداریها و سازمانهای وابسته به آنها به قصد صرف کسب درآمد
- تاکید بر وام دولتی به دلیل استقبال بیشتر مردم محله از طرح های تشویقی مالی

-اجتناب از مداخلاتی که منجر به جابجایی گسترده ساکنان منطقه هدف گردد.

## منابع و مأخذ

اذانی، مهري، محمود زاده، امير و شاکرمی، محمد حسین (۱۳۹۵) تحلیل آسیب پذیری بافت های فرسوده شهری در ارتباط با زلزله، با رویکرد پدافند غیرعامل، مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم آباد، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال هشتم، شماره ۲۸، بهار، صفحه ۹۳-۱۱۶

امیدعلی، اسماعیل، تقوایی، مسعود و بیدرام، رسول (۱۳۹۳) بهسازی بافتهای فرسوده شهری با رویکرد مدیریت بحران زلزله، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۲۹، شماره سوم، پاییز، صفحه ۱۷۸-۱۶۵

بدری، سید علی (۱۳۸۴) مدیریت بحران (اصول و مبانی)، تهران: انتشارات مؤسسه توسعه روستایی

جهانشاهی، محمد حسین، ۱۳۸۲، بافتهای فرسوده و مشکل ساز شهری، مجله جستارهای شهرسازی، شماره ۴، بهار

رضایی، محمدرضا، رفیعیان، مجتبی و سید مصطفی حسینی (۱۳۹۲) سنجش و ارزیابی میزان تاب آوری کالبدی اجتماع های شهری در برابر زلزله (مطالعه موردی: محله های شهر تهران)، پژوهشهای جغرافیای انسانی، دوره ۴۷، شماره ۴، صفحه ۶۲۳-۶۰۹

شکور، علی، شمس الدینی، علی، حافظ رضا زاده، معصومه و پاکزاد، سارا (۱۳۹۳) بررسی تطبیقی راهکارهای توانمندسازی در بافتهای فرسوده شهری (مطالعه ی موردی: محله های باربند و فاز ۱ زمین شهری فیروزآباد) فصل نامه آمایش محیط، شماره ۲۷، صفحه ۱۰۲-۷۹

صباغی، عاطفه (۱۳۹۲) تدوین سازوکار به کارگیری بازفرینی شهری در مواجهه با بافتهای فرسوده شهری؛ مطالعه موردی شهر همدان، پژوهشهای شهری هفت حصار، شماره چهارم، سال اول، صفحه ۵۶-۴۵

عباسزادگان، مصطفی (۱۳۹۴) بافتهای فرسوده درون شهری، چالش و راهبردها، همایش توسعه محله ای چشم انداز توسعه پایدار شهر تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران

عزیمی، آئیژ، میرزایی قلعه، فرزاد و درویشی، سباء (۱۳۹۴) جایگاه دانش بومی در مدیریت مخاطرات طبیعی در روستاها، مطالعه موردی دهستان شیزر، شهرستان هرسین، جغرافیا و مخاطرات طبیعی، شماره ۱۳، بهار، صفحه ۲۳ و ۲۴

عندلیب، علی رضا، ۱۳۸۹، نگاهی نو به راهبردها و سیاست های نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران، نشر ری پور، تهران. آذرخش

محمدی، کاوه، رضویان، محمد تقی و صرافی، مظفر (۱۳۹۲) نقش دفاتر تسهیل گری در سرعت بخشی به شهرسازی مشارکتی در بافت های فرسوده شهری مورد پژوهی: منطقه ۹ شهرداری تهران فصلنامه برنامه ریزی منطقه ای، دانشگاه آزاد مرودشت، سال سوم، شماره ۱۱، پاییز، صفحه ۴۳-۵۴

معاونت شهرسازی شهرداری (۱۳۹۸)، ویژگی های کالبدی، شهرداری منطقه ۱۴ تهران

مهندسین مشاور شهر و خانه، (۱۳۸۵)، گزارش توجیهی طرح تفصیلی منطقه ۱۴ تهران، ویرایش نخست، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، صفحات ۱۲۲

Peerapun, W. (2012), Participatory Planning Approach to Urban Conservation and Regeneration in Amphawa Community, Asian Journal of Environment-Behavior studies, volume 3, number 7, Thailand.